Kópavogsbær
Digranesvegur 1
200 Kópavogur
Sími 441 0000
kopavogur.is

Skjal sótt af '0000000000' dags: 15.11.2026

Dalvegur 32

Breytt deiliskipulag

Umsögn um athugasemdir á kynningartíma

Forsendur
Ferill málsins
Athugasemdir og umsagnir
Niðurstaða

17. maí 2024 /ADK
22114327

1) Forsendur

Aðalskipulag Kópavogs 2019-2040, samþykkt í bæjarstjórn Kópavogs 28. desember 2021 gerir ráð fyrir verslunar- og þjónustusvæði (VÞ-10) á svæðinu frá Dalvegi 2 til 32. Í greinargerð aðalskipulagsins eru sett fram viðmið um nýtingarhlutfall bygginga ofanjarðar á svæðum með atvinnustarfsemi, viðmið um nýtingarhlutfall á Dalvegi er 0,8.
Í gildi er deiliskipulagið Dalvegur 32 sem samþykkt var í bæjarstjórn Kópavogs 13. júlí 2007 með síðari breytingum dags. 26. september 2017 og 8. maí 2018.
Í gildandi deiliskipulagi er gert ráð fyrir þremur byggingarreitum á lóðinni, Dalvegur 32A, 32B og 32C. Heimilt hámark byggingarmagns á lóðinni er 9.300 m2 og nýtingarhlutfall 0,5.

2) Ferill máls

Á fundi skipulagsráðs nr. 140, þann 3. apríl 2023 var lögð fram tillaga Arkís arkitekta f.h. lóðarhafa lóðarinnar nr. 32 við Dalveg að breyttu deiliskipulagi. Í breytingunni felst að byggingarreitur Dalvegar 32B fyrir miðri lóðinni minnkar til austurs, byggingarreitur Dalvegar 32C á norðausturhluta lóðarinnar stækkar og færist til á lóðinni. Byggingarreitur Dalvegar 32C hækkar jafnframt úr tveimur hæðum ásamt kjallara í tvær til fjórar hæðir ásamt kjallara og í sex hæðir austast á lóðinni. Heildarbyggingarmagn á lóðinni eykst úr 9.300 m2 í 18.618 m2, þar af 3.724 m2 neðanjarðar. Nýtingarhlutfall eykst í 0,8 ofanjarðar. Nýtingarhlutfall ofanjarðar og neðanjarðar eykst í 1,0. Fyrirkomulag og fjöldi bílastæða á lóðinni breytist. Gert verður ráð fyrir akstursleið til vesturs frá lóðamörkum Dalvegar 32 inn á lóðina að Dalvegi 30.
Skipulagsráð samþykkti að auglýsa tillöguna með tilvísun í 1. mgr. 43. gr. skipulagslaga nr. 123/2010.
Tillagan var auglýst samhliða tillögu um breytingu á deiliskipulagi Dalvegar 30 í Morgunblaðinu 11. janúar 2024, í Lögbirtingablaðinu 15. janúar og í Kópavogspóstinum 1. febrúar s.á. Tillagan var aðgengileg í Skipulagsgátt Skipulagsstofnunar og á vef Kópavogsbæjar. Þá voru borin út dreifibréf í hús á aðliggjandi lóðum og í Hjallahverfi. Á kynningartíma, fimmtudaginn 15. febrúar 2024, var haldinn opinn kynningarfundur í sal Smáraskóla um tillögurnar og almennt um skipulagsmál á Dalvegi með áherslu á hljóðvist, ljósvist, aðgengi og umferðarlausnir á svæðinu.
Kynningartíma lauk 29. febrúar 2024, athugasemdir bárust.
Á fundi skipulagsráðs nr. 160 þann 4. mars 2024 var tillagan lögð fram að nýju ásamt framkomnum athugasemdum og ábendingum.
Skipulagsráð frestaði afgreiðslu málsins og vísaði því til umsagnar skipulagsdeildar.

3) Athugasemdir og ábendingar. Umsagnir

Á kynningartíma bárust athugasemdir og ábendingar frá:

1. Borghildur Sölvey Sturludóttir, deildarstjóri deiliskipulagsáætlana f.h. skipulagsfulltrúa Reykjavíkur.
2. Helga Rún Guðmundsdóttir f.h. Veitna.
3. Daníel Ingi Eggertsson, Skógarhjalli 10.
4. Edda Sjöfn Guðmundsdóttir, Trönuhjalli 7.
5. Jón Steinar Guðjónsson, Hlíðarhjalli 1.
6. Sigurður H. Steinþórsson, Hlíðarhjalli 63.
7. Sigurður Leópoldsson og Hafdís Hrönn Ottósdóttir, Lækjarhjalli 16.
8. Gunnar Hallgrímsson, Trönuhjalli 7.
9. Hanna Björk Ragnarsdóttir, Trausti Sigurðsson, Sólrún Traustadóttir og Egill Vignisson Lækjarhjalli 40.
10. Ólafur Kjartan Halldórsson, Lækjarhjalli 36.
11. Unnsteinn Oddsson, Fagrihjalli 12.
12. Þórdís Þórisdóttir og Guðmundur Karl Halldórsson, Skógarhjalli 3.
13. Sigurður Örn Sigurðsson, Skógarhjalli 6.
14. Rúnar Þór Stefánsson, Trönuhjalli 6.
15. Ásdís Björg Káradóttir, Trönuhjalli 6.
16. Guðlaugur Jensen Ágústsson, Skógarhjalli 23.
17. Ingi Örn Geirsson, Fífuhjalli 23.
18. Ingvar Jósef Sigurðsson, Trönuhjalli 8.
19. Anna Þórdís Guðmundsdóttir, Hlíðarhjalli 1.
20. Cecilía Þórðardóttir, verkefnastjóri á Höfuðborgarsvæði Vegagerðarinnar f.h. Vegagerðarinnar.

Skjal sótt af '0000000000' dags: 15.11.2026

Mynd 1. Dreifing athugasemda.

1. Borghildur Sölvey Sturludóttir f.h. skipulagsfulltrúa Reykjavíkur

1.1

Skipulagsfulltrúi Reykjavíkurborgar vill koma á framfæri eftirfarandi ábendingum við tillögu á breytingum á deiliskipulagi lóðar nr. 32 við Dalveg: Góðar göngu- og hjólaleiðir snerta alla íbúa höfuðborgarsvæðisins og ætti að leggja mikla áherslu á þær. Í tillögu virðist lítil áhersla lögð á gangandi og hjólandi vegfarendur, en meiri áherslu á fjölda bílastæða. Tryggja þarf aðgengi hjólandi og gangandi vegfarenda að þjónustu sem verður í boði í fyrirhuguðum byggingum með gangstéttum fyrir framan byggingar og milli þeirra.

Umsögn 1.1

VSÓ gerði í tengslum við deiliskipulagsbreytingarnar á Dalvegi 30 og Dalvegi 32 athugun á áhrifum uppbyggingarinnar á gangandi og hjólandi. Niðurstaða þeirrar athugunar var að

1. **svæðið er ágætlega tengt fyrir gangangi og hjólandi þó stígar séu í mörgum tilfellum meira hannaðir sem útivistarstígar en samgöngustígar**
2. **að auka megi áherslu á gangandi og hjólandi á svæðinu öllu almennt**
3. **breytingar á inn og útkeyrslum auka öryggi gangandi og hjólandi**
4. **Nýtt hringtorg opnar á þann möguleika að fækka tengingum við Dalveg sem gangandi og hjólandi þurfa að þvera auk þess að róa umferðarhraðann.**

1.2

Aðeins er gert ráð fyrir hjólastæðum við eina byggingu, hjólastæð ættu að vera til staðar fyrir framan allar byggingar og helst einnig í bílastæðahúsi, fyrir starfsfólk sem vinnur í byggingunum.

Umsögn 1.2

Á uppfærðum uppdrætti dags. 14. maí 2024 er sýnd leiðbeinandi staðsetning hjólastæða á lóðinni. Gert er ráð fyrir hjólastæðum fyrir starfsfólk í kjallara.

1.3

Gera ætti grein fyrir stærð skilta, gerð og notkun í deiliskipulagi þ.e.a.s. hvort um sé að ræða þjónustu- eða auglýsingaskilti. Bent er á að hugsanlega þurfi samþykki Vegagerðarinnar fyrir umræddum skiltum þar sem þau liggja nálægt Reykjanesbraut, sbr. 90. grein umferðarlaga.

Umsögn 1.3

Skipulagsdeild leggur til að gerð verði eftirfarandi breyting á ákvæði í sérskilmálum lóðar, lið nr. 13 um skilti á lóð og byggingum:

Skjal sótt af '0000000000' dags: 15.11.2026

13. SKILTI Á LÓÐ OG BYGGINGUM
Leiðbeinandi staðsetning skilta á lóð er sýnd á uppdrætti. Þar sem þau eru nálægt veghelgun Reykjanesbrautar þurfa þau umsögn Vegagerðar áður en sótt er um byggingarleyfi. Þjónustuskilti eru heimiluð á byggingum en þurfa að hljóta afgreiðslu skipulagsráðs þegar byggingaráform eru lögð fram. Þjónustu- og auglýsingaskilti eru ekki heimiluð á þökum bygginga.
Þjónustuskilti eru heimiluð á byggingum og lóð. Auglýsingaskjáir eru óheimilir á byggingum og lóð. Óheimilt er að lýsa skilti með blikkandi lýsingu.
Lýsing skal vera óbein og samfelld og komið fyrir þannig að hún lýsi beint á skilti eða sé innbyggð í skilti og lýsi ekki beint á götu, stíga eða aðliggjandi lóðir. Gegnsæ skilti (e. internally-lit box signs) með innri lýsingu skulu vera dimmanleg og klukkustýrð þannig að tryggt sé að lýsing valdi hvorki ljósmengun nágrönnum til óþæginda né trufli umferð utan lóða. Þinglýsa skal kvöðum á lóðirnar vegna framangreinds skilyrðis fyrir útgáfu byggingarleyfis.

1.4
Óháð þeirri deiliskipulagsbreytingu sem hér er fjallað um er bent á að gott væri að bæta göngutengingar íbúðahverfisins að verslun og þjónustu á umræddu svæði. Hægt væri að setja upp gönguljós yfir Dalveg á vel völdum stað og brúin, sem gert er ráð fyrir milli deiliskipulagsreita, væri hægt að breyta í göngubrú með tengingu niður á göngu- og hjólastíginn sem tengir saman opnum svæðin OP222 og OP402.

Umsögn 1.4
Tekið er undir mikilvægi þess að bæta göngutengingar á svæðinu og aðgengi gangandi vegfarenda að verslun og þjónustu á Dalvegi. Umræddri vegtengingu/brú milli Dalvegar 20-28 og Dalvegar 30 er ætlað að dreifa álagi bílaumferðar um Dalveg. Við hönnun vegtengingarinnar/brúarinnar verður einnig gert ráð fyrir gangangi/hjólandi vegfarendum.

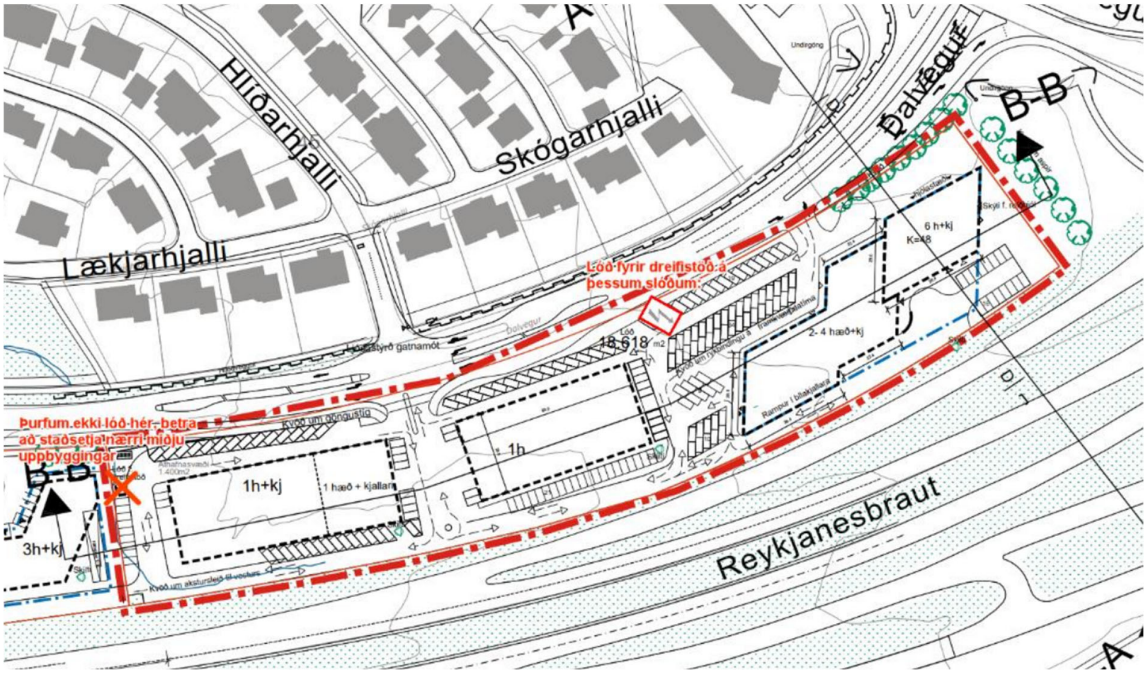
1.5
Niðurstaða. Ekki eru gerðar athugasemdir við tillögu að breytingum á deiliskipulagi fyrir lóð nr. 32 við Dalveg en bent á ofangreindar ábendingar sbr. umsögn. Sérstaklega er bent á þær athugasemdir er varða göngu- og hjólaleiðir, bæði að lóð og innan lóðar til að tryggja aðgengi allra vegfarenda að þeirri þjónustu sem verður í boði í fyrirhuguðum byggingum. Aðgengi snertir alla íbúa höfuðborgarsvæðisins og því mikilvægt að leggja áherslu á það.

Umsögn 1.5
Tekið er undir ofangreindar ábendingar. Breytingar eru gerðar á uppdrætti og skipulagsskilmálum með það að markmiði að bæta og skýra betur tengingar og aðgengi hjólandi og gangandi vegfarenda á svæðinu.

2. Helga Rún Guðmundsdóttir f.h. Veitna

2.1
Veitur hafa kynnt sér tillöguna og vilja koma eftirfarandi athugasemdum á framfæri: Breytingin sýnir að byggingarmagn austast á lóðinni tvöfaldast. Veitur óska eftir að lóð fyrir dreifistöð verið staðsett nær auknum þéttleika og byggingarmagni, sjá nánar á mynd:

Skjal sótt af '0000000000' dags: 15.11.2026



Mynd 2 - Tillaga Veitna að breyttri staðsetningu lóðar fyrir dreifistöð rafmagns.

Veitur benda á mikilvægi samráðs og óska eftir upplýsingum um áform og tímasetningar svo hægt sé að huga að nauðsynlegri samþættingu.

Umsögn 2.1
Tekið er undir mikilvægði samráðs og samþættingar verkferla á framkvæmdatíma. Á uppfærðum uppdrætti dags. 14. maí 2024 er kvöð um staðsetningu dreifistöðvar rafmagns á svæðinu færð til samræmis við mynd 2.

3. Daníel Ingi Eggertsson
Skógarhjalli 10

3.1
Það er algjörlega óásættanlegt að fyrirhuguð byggingarhæð á D32 reitnum sé þannig að það geri það að verkum að maður þurfi að taka á sig skuggavarp á bæði garð og hús hluta dags vegna hæðar hússins. Og rökstyðja og réttlæta það með því að vísa í Trönuhjalla 19-23 er varðar hæð og fjarlægð er hlægilegt. Öll hús á Skógarhjalla sem standa meðfram Dalveginum eru byggð þannig að garður og útisvæði snýr að stærstum hluta að Dalveginum og þá er mitt hús það hús sem stendur efst og þá næst fyrirhugaðri byggingu.

Umsögn 3.1
Gert er ráð fyrir að hæð fyrirhugaðrar byggingar við Dalveg 32 verði stölluð og aukist frá vestri til austurs. Er það gert til að takmarka skuggavarp fyrirhugaðrar byggingar á íbúðabyggð norðan Dalvegar. Meðfylgjandi skuggavarpsgreining dags. 27. mars 2024 (fylgiskjal 30) sýnir skuggavarp af fyrirhugaðri nýbyggingu við jafndægur í mars og september og sumarsólstöður í júní kl. 10:00, 13:00 og 17:00. Sjá má að austari hluti fyrirhugaðrar nýbyggingar kastar skugga á suðausturhorn lóðarinnar við Skógarhjalla 10 fyrri part dags í september. Ekki er greint skuggavarp á lóðir við Dalveg á öðrum tímum eða á megin dvalarsvæði næst húsum á lóðum við Dalveg. Þó skal tekið fram að þó nokkurt skuggavarp er greint á þessum tíma á suðurhluta lóðarinnar við Trönuhjalla 19-23.

3.2
Tel ég einnig galið að veita starfsleyfi fyrir gagnaveri í svona mikill nálægð við byggð með tilliti til hljóðmengunar.

Skjal sótt af '0000000000' dags: 15.11.2026

Umsögn 3.2
Ekki er gert ráð fyrir rekstri gagnavers í tillögu að breyttu deiliskipulagi Dalvegar 32 dags. 7. nóvember 2022 né heldur í tillögu að breyttu deiliskipulagi Dalvegar 30 dags. 13. október 2023 sem kynnt var samhliða.

3.3
Óska ég einnig eftir því að úttekt sé gerð á húsi mínu í því ljósi að það þurfi að sprengja sig hálfa leið til helvítis m.v. byggingaráformin. Jafnframt tel ég bæinn vera baka sér skaðabótaskyldu m.v. þær tillögur sem eru í gangi.

Umsögn 3.3
Sveitarfélagið mun ekki annast ástandsskoðanir á nærliggjandi húsum, framkvæmdaraðili ber ábyrgð á því tjóni sem hann kann að valda skv. almennum reglum skaðabótaréttar. Framkvæmdir við losun bergs í jarðvinnu fara annað hvort fram með notkun sprengiefnis eða með fleygun. Þær fara fram í samræmi við reglugerð um hávaða nr. 724/2008 og í samræmi við viðauka VI í reglugerð um sprengiefni nr. 684/1999. Ef úttektir á húsum verða framkvæmdar er það á ábyrgð framkvæmdaaðila. Bent er á að framkvæmdaaðila er skylt (eins og öðrum rekstraraðilum) að vera tryggður gagnvart tjóni þriðja aðila.
Fjallað er um bætur vegna skipulags og yfirtöku eigna í 51. gr. skipulagslaga nr. 123/2010. Þar segir m.a. „Leiði skipulag eða breyting á skipulagi til þess að verðmæti fasteignar skerðist verulega, umfram það sem við á um sambærilegar eignir í næsta nágrenni, á sá er getur sýnt fram á tjón af þeim sökum rétt á bótum frá viðkomandi sveitarfélagi.“

3.4
Næg er umferðin á álagstímum að þá er þetta ekki að bæta stöðuna, hvað þá mengunina sem er t.d. í gangi núna þegar þessi orð eru skrifuð 28. Feb. Kl. 16:00 logn og við frostmark.

Umsögn 3.4
VSÓ Ráðgjöf hefur unnið umferðarspár og afkastgreiningar sbr. fylgiskjöl 25-26. Niðurstaða þeirra greininga sýnir að framtíðarumferð til og frá Dalvegi 32 hefur ekki teljandi áhrif á afkastagetu Dalvegar og að umferðaraukning verður mest austan við gatnamót Hlíðarhjalla þar sem þjónustustig er mjög gott fyrir.

4. Edda Sjöfn Guðmundsdóttir
Trönuhjalli 7

4.1
Hæð bygginga. Hæð bygginga er óheyrileg, 19-21 metri sem samsvarar hæð á átta hæða blokk í Engihjallanum. Fyrsta hæðin byrjar að telja í hæðarpunkti sem nemur við þakið á Dalvegi 32b.

Umsögn 4.1
Í gildandi deiliskipulagi er gert ráð fyrir að gólfkóti aðkomuhæðar við Dalveg 32C sé 48 m.y.s.
Í tillögu að breytingu er gólfkóti lækkaður í 46,5 m.y.s. Hæð byggingarreits á lóðinni er á bilinu 8,8 m vestast og 23 m austast skv. tillögunni. Þakkóti vestast á lóðinni verður 53,3 og austast 69,5. Til viðmiðunar er þakkóti núverandi byggingar á lóðinni Dalvegur 32B 51,50. Vestasti hluti byggingarreits Dalvegar 32C verður því 1,8 m hærri en byggingarreitur Dalvegar 32B. Austasti hluti byggingarreits verður 18 m hærri en byggingarreitur Dalvegar 32B.
Taka verður tillit til landhalla á lóðinni sem er um 16 m frá vestari lóðamörkum til austurs.
Til viðmiðunar er þakkóti Trönuhjalla 19 er 65,50 m.y.s., Trönuhjalla 7 68,96 og Trönuhjalla 5 70,37. Hæstu byggingar við við Engihjalla eru frá 19-25 m háar. Hæsti þakkóti þar er 96,53 skv. lidargögnum á kortavef Kópavogsbæjar.
Tekið er undir að hæð byggingar austast á lóðinni við Dalveg 32C verður nokkuð meiri en á lóðunum í næsta nágrenni. Hinsvegar er jafnframt bent á að mikill munur er á skilgreindri landnotkun á íbúðarsvæðum Skógar- Lækjar- 1og Fagrahjalla og svo á verslunar- og þjónustusvæðum Dalvegar 32. Það er mat skipulagsdeildar að ekki sé rétt að gera ráð fyrir að samræmi ætti að vera milli íbúðarsvæðis annarsvegar og verslunar- og þjónustusvæðis sem liggur í svæðiskjarna höfuðborgarsvæðisins hinsvegar.

Skjal sótt af '0000000000' dags: 15.11.2026

4.2
Útlit og hönnun húsa. Eins og fram kom á íbúafundi þá verði ytra byrði húsanna úr efnum sem hindra endurkast á hljóði upp í byggðina. Gerð verði krafa til verktaka að hönnun húsanna verði í samræmi við væntingar bæjarstjórnar og verði okkur til sóma.

Umsögn 4.2
Tekið er undir ofangreind sjónarmið um að tryggt verði sem best að veghljóð endurkastist ekki til íbúðarbyggðar norðan Dalvegar. Skipulagsdeild leggur til eftirfarandi breyting verði gerð á lið 2 í skipulagsskilmálum um hönnun og frágang húsa og lóða:

2. VIÐMIÐ UM HÖNNUN OG FRÁGANG HÚSA OG LÓÐA
Þau viðmið sem tilgreind eru hér að neðan er ætlað að leggja grunninn að hönnun, útfærslu og útliti einstakra húsa og lóða að Dalvegi 32 (a, b og c) Þeim tilmælum er beint til lóðarhafa að Dalvegi 32 (a, b og c) að kynna sér ítarlega þessa skipulagsskilmála og þá sér í lagi þau viðmið sem tilgreind eru hér að neðan sem m.a. tengjast lýðheilsu, hagkvæmni og fagurfræði sem og dæmi eða fyrirmyndir um meginform fyrirhugaðra húsa á svæðinu, útlit þeirra og efnisnotkun ásamt meginlínum í hönnun lóða.

Viðmið:
2.1 Áhersla skal lögð á vandaða hönnun einstakra húsa og svæða.
2.2 Notast skal við byggingarefni skv. byggingarreglugerð og einangra hús að utan.
2.3 Efnisnotkun í útlit húsa skal að jafnaði vera brotið upp með litum eða í þrívíðum flötum. Meginhluti klæðningar á norðurhliðum bygginga skal hafa þannig hljóðvistareiginleika að tryggt sé að umferðarhávaði dempist þannig að hann endurkastist ekki til aðliggjandi íbúðarbyggðar. Uppbroti í útveggjum er t.d. náð fram með litum, útbyggingum eða þrívíðri áferð. Þannig veðrur fjölbreytileiki í yfirbragði hverfisins sem best tryggður. Þakform bygginga er frjálst en yfirbragð byggðar skal vera blanda af flötum þökum með uppbrotum.

4.3
Hljóðgöng. Íbúar hafa fundið að hávaði hefur aukist í hverfinu. Krefjast skal mótvægisaðgerða í byggingarleyfi til að hindra hljóðtrekt milli húsa a-b og b-c.
Hljóðvist þarf að batna en ekki versna. Það er ekki bara nægilegt að nota líkanareikning þegar reynslan sýnir aukinn hávaða.

Umsögn 4.3
Útreikningar á útbreiðslu umferðarhávaða með viðurkenndum aðferðum sýna að hljóðvist verður betri eftir uppbyggingu reitsins en hún er í dag. Breytt lega byggingarreits austast á lóðinni er til þess fallin að skerma íbúðarbyggðina norðan Dalvegar frá umferðarhávaða frá Reykjanesbraut.

4.4
Bílastæði á lóð. Fjöldi bílastæða er ófullnægjandi miðað við þróun á Dalvegi 30 þar sem öll stæði eru nú yfirfull og húsið ekki komið í fulla notkun.

Umsögn 4.4
Í gildandi deiliskipulagi fyrir Dalveg 32 sem samþykkt var í bæjarstjórn 13. júlí 2007 er gert ráð fyrir einu bílastæði fyrir hverja 35 m2 byggingarmagns á lóðinni eða alls 266 bílastæðum á lóðinni allri m.v. 9.300 m2 byggingarmagns. Í Aðalskipulagi Kópavogs 2019-2040 (AK 19-40) er lögð áhersla á samgöngumiðað skipulag í samræmi við stefnu svæðisskipulags höfuðborgarsvæðisins, Höfuðborgarsvæðið 2040, um hagkvæman vöxt, skilvirkar samgöngur og nútímalegt samgöngukerfi. Í svæðisskipulaginu er meginþunga vaxtar beint á miðkjarna og önnur samgöngumiðuð svæði. Í AK 19-40 er Dalvegur innan samgöngumiðaðs svæði (svæði 1) við svæðiskjarnann í Smára/Mjódd. Á því svæði eru sett fram sérstök bíla- og hjólastæðaviðmið til að ná fram ofangreindum markmiðum/stefnu um breyttar ferðavenjur. Á svæði 1 er gert ráð fyrir einu bílastæði fyrir hverja 100 m2 skrifstofuhúsnæðis og að hámarki einu bílastæði fyrir hverja 75 m2 verslunar- og þjónustuhúsnæðis. Tillaga að breyttu deiliskipulagi Dalvegar 32 tekur mið af ofangreindum viðmiðum bæði hvað bílastæði og hjólastæði varðar.

4.5
Ljósmengun. Það þarf að hafa í deiliskipulagi að óheimilt er að hafa upplýsanleg skilti sem snúa að íbúðarhverfinu og slökkt sé á lýsingu í húsunum eftir 22:00 á kvöldin.

Skjal sótt af '0000000000' dags: 15.11.2026

Umsögn 4.5
Tekið er undir ofangreind sjónarmið um að óþarfa ljósmengun valdi aðliggjandi íbúðarbygg ekki ónæði. Skipulagsdeild leggur til að til að koma til móts við ofangreind sjónarmið verði gerð eftirfarandi breyting á ákvæði í sérskilmálum lóðar, lið nr. 13, um skilti á lóð og byggingum:

13. SKILTI Á LÓÐ OG BYGGINGUM
Leiðbeinandi staðsetning skilta á lóð er sýnd á uppdrætti. Þar sem þau eru nálægt veghelgun Reykjanesbrautar þurfa þau umsögn Vegagerðar áður en sótt er um byggingarleyfi. Þjónustuskilti eru heimiluð á byggingum en þurfa að hljóta afgreiðslu skipulagsráðs þegar byggingaráform eru lögð fram. Þjónustu- og auglýsingaskilti eru ekki heimiluð á þökum bygginga.
Þjónustuskilti eru heimiluð á byggingum og lóð. Auglýsingaskjáir eru óheimilir á byggingum og lóð. Óheimilt er að lýsa skilti með blikkandi lýsingu.
Lýsing skal vera óbein og samfelld og komið fyrir þannig að hún lýsi beint á skilti eða sé innbyggð í skilti og lýsi ekki beint á götu, stíga eða aðliggjandi lóðir. Gegnsæ skilti (e. internally-lit box signs) með innri lýsingu skulu vera dimmanleg og klukkustýrð þannig að tryggt sé að lýsing valdi hvorki ljósmengun nágrönnum til óþæginda né trufli umferð utan lóða.
Þinglýsa skal kvöðum á lóðirnar vegna framangreinds skilyrðis fyrir útgáfu byggingarleyfis.

Skipulagsdeild leggur einnig til að bætt verði við eftirfarandi ákvæði um ljósvist í skipulagskilmála:

14. LJÓSVIST
Tryggja skal að ekki berist ljósmengun frá mannvirkjum á lóðinni til ónæðis fyrir aðliggjandi íbúðarbyggð í Lækjar-, Hlíðar- og Trönuhjalla með því t.d. að slökkva lýsingu eða draga fyrir glugga á kvöldin milli kl. 21:00 og 07:00 frá 1. september til 1. maí. Þinglýsa skal yfirlýsingu þess efnis á lóðirnar fyrir útgáfu byggingarleyfis.

4.6
Á framkvæmdatíma þarf að vera þvottastöð fyrir efnisflutninga bifreiðar, það er ekki í boði að íbúar Kópavogs borgi fyrir sóðaskap verktakans með auknum þrifum á Dalvegi.

Umsögn 4.6
Áður en byggingarleyfi er gefið út skal framkvæmdaaðili skila inn til byggingarfulltrúa til samþykktar afstöðumynd af vinnusvæði, þar sem m.a. er gerð grein fyrir staðsetningu vinnubúða og annarrar aðstöðu á framkvæmdasvæðinu. Í byggingarframkvæmdum af þeirri stærðargráðu sem hér um ræðir er einnig gerð krafa um að á framkvæmdasvæðinu sé komið upp þvottasvæði fyrir bifreiðar sem nýttar eru til jarðvegsflutninga.

4.7
Umferðarmál – vegtengingar. Á kynningarfundinum voru notaðar mælingar frá 2019 í stað þess að nota nýjustu mælingar. Árið 2023 var umferð á Dalveginum mæld hvern einasta dag ársins, fram kom á fundinum að ekki er mark takandi á nýjustu mælingum frá 2023. Er þetta merki um óvönduð vinnubrögð við mælingarnar á umferðinni eins og ítrekað hefur verið bent á. Við viljum réttar mælingar sem hægt er að bera saman og byggja á, enn eru ekki komnar niðurstöður í umferðarlíkanið sem er ábyggilegt.

Umsögn 4.7
VSÓ ráðgjöf hefur við sínar greiningar notast við nýjustu talningar hverju sinni auk þess að notast við sömu spálíkön og hafa verið notuð í skipulagsvinnu sveitarfélaga á höfuðborgarsvæðinu. Allar þær talningar hafa verið marktækar og hafa gefið sambærilegar niðurstöður. Þær talningar sem framkvæmdar voru 2023 voru framkvæmdar á annan hátt en eldri talningar og á öðrum stað, auk þess að vera gerðar eftir að greiningarvinnan fór fram. Sýndu þær auk þess minni umferð en fyrri talningar og gefa því ekki tilefni til nýrra greininga eða spáa.

4.8
Klára brú milli lóða Dalvegur 30D og Teits Jónassonar. Setja í forgang vegtengingu milli Reykjanesbrautar og Dalvegar. Lækka leyfðan hámarkshraða. Klára tengiveg meðfram Reykjanesbrautar með lokatengingu við Kraftvélar, þessi vegur myndi létta á Dalveginum, þessi tenging er búin að vera í skipulagi í yfir 20 ár.

Skjal sótt af '0000000000' dags: 15.11.2026

Umsögn 4.8
Í gildandi deiliskipulagi deiliskipulagi fyrir Dalveg 20-28 sem samþykkt var í bæjarstjórn Kópavogs 22. september 2020 er gert ráð fyrir nýjum umferðartengingum sem ætlað er að dreifa umferð um Dalveg og Reykjanesbraut. Gert er ráð fyrir akstursbrú milli Dalvegar 22/28 og Dalvegar 30. Einnig er gert ráð fyrir tveimur nýjum hringtorgum öðru við Dalveg og hinu miðsvæðis á svæðinu með tengingu frá Reykjanesbraut. Undirbúningur framkvæmda við tenging milli Reykjanesbrautar og Dalvegar ásamt hringtorgum er þegar í undirbúningi og er sú tenging í forgangi. Ekki er er ráð fyrir að brúartenging milli Dalvegar 22/28 og Dalvegar 30 verði í forgangi fyrr en að þeim framkvæmdum loknum og ef umferðarmagn á Dalvegi kallar á að umferð verði dreift enn frekar.
Í hámarkshraðaáætlun Kópavogsbæjar sem samþykkt var í bæjarstjórn 27. febrúar sl. og birt í B-deild Stjórnartíðinda 21. mars sl. er hámarkshraði á Dalvegi milli Digranesvegar og Nýbýlavegar lækkaður úr 50 km/klst. í 40 km/klst. og hámarkshraði á Dalvegi 4-28 (atvinnugötur) lækkaður úr 50 km/klst. í 30 km/klst. Fyrirhugað er að breytingar á skiltun og merkingum gatna verði framkvæmd nú í sumar 2024.
Kvöð eru um gegnumakstur milli lóðanna nr. 2-18 við Dalvegi í deiliskipulagi lóðanna sem samþykkt var í bæjarstjórn 23. október 1990 og kemur sú kvöð einnig fram á mæliblöðum. Vegtengingin hefur verið útværð milli lóðanna nr. 10-18 en ekki á lóðunum nr. 2-8. Ýmsir þættir hafa hinsvegar gert það að verkum að erfitt hefur reynst að útfæra vegtenginguna. Mikill hæðarmunur er á lóðinni nr. 6-8 ásamt því að stofnlögn fráveitu liggur ofarlega í landi við vestari lóðarmörk sem torveldar tengingar við Dalveg og Skógarlind.

5. Jón Steinar Guðjónsson
Hlíðarhjalli 1

5.1
Hæð bygginga. Hæð bygginga er óheyrileg, 19-21 metri sem samsvarar hæð á átta hæða blokk í Engihjallanum. Fyrsta hæðin byrjar að telja í hæðarpunkti sem nemur við þakið á Dalvegi 32b.

Umsögn 5.1
Sjá umsögn 4.1.

5.2
Útlit og hönnun húsa. Eins og fram kom á íbúafundi þá verði ytra byrði húsanna úr efnum sem hindra endurkast á hljóði upp í byggðina. Gerð verði krafa til verktaka að hönnun húsanna verði í samræmi við væntingar bæjarstjórnar og verði okkur til sóma.

Umsögn 5.2
Sjá umsögn 4.2.

5.3
Hljóðgöng. Íbúar hafa fundið að hávaði hefur aukist í hverfinu. Krefjast skal mótvægisaðgerða í byggingarleyfi til að hindra hljóðtrekt milli húsa a-b og b-c.
Hljóðvist þarf að batna en ekki versna. Það er ekki bara nægilegt að nota líkanareikning þegar reynslan sýnir aukinn hávaða.

Umsögn 5.3
Sjá umsögn 4.3.

5.4
Bílastæði á lóð. Fjöldi bílastæða er ófullnægjandi miðað við þróun á Dalvegi 30 þar sem öll stæði eru nú yfirfull og húsið ekki komið í fulla notkun.

Umsögn 5.4
Sjá umsögn 4.4.

5.5
Ljósmengun. Það þarf að hafa í deiliskipulagi að óheimilt er að hafa upplýsanleg skilti sem snúa að íbúðarhverfinu og slökkt sé á lýsingu í húsunum eftir 22:00 á kvöldin.

Skjal sótt af '0000000000' dags: 15.11.2026

Umsögn 5.5
Sjá umsögn 4.5.

5.6
Á framkvæmdatíma þarf að vera þvottastöð fyrir efnisflutninga bifreiðar, það er ekki í boði að íbúar Kópavogs borgi fyrir sóðaskap verktakans með auknum þrifum á Dalvegi.

Umsögn 5.6
Sjá umsögn 4.6.

6. Sigurður H. Steinþórsson
Hlíðarhjalli 63

6.1
Hæð bygginga. Hæð bygginga er óheyrileg, 19-21 metri sem samsvarar hæð á átta hæða blokk í Engihjallanum. Fyrsta hæðin byrjar að telja í hæðarpunkti sem nemur við þakið á Dalvegi 32b.

Umsögn 6.1
Sjá umsögn 4.1.

6.2
Útlit og hönnun húsa. Eins og fram kom á íbúafundi þá verði ytra byrði húsanna úr efnum sem hindra endurkast á hljóði upp í byggðina. Gerð verði krafa til verktaka að hönnun húsanna verði í samræmi við væntingar bæjarstjórnar og verði okkur til sóma.

Umsögn 6.2
Sjá umsögn 4.2.

6.3
Hljóðgöng. Íbúar hafa fundið að hávaði hefur aukist í hverfinu. Krefjast skal mótvægisaðgerða í byggingarleyfi til að hindra hljóðtrekt milli húsa a-b og b-c.
Hljóðvist þarf að batna en ekki versna. Það er ekki bara nægilegt að nota líkanareikning þegar reynslan sýnir aukinn hávaða.

Umsögn 6.3
Sjá umsögn 4.3.

6.4
Bílastæði á lóð. Fjöldi bílastæða er ófullnægjandi miðað við þróun á Dalvegi 30 þar sem öll stæði eru nú yfirfull og húsið ekki komið í fulla notkun.

Umsögn 6.4
Sjá umsögn 4.4.

6.5
Ljósmengun. Það þarf að hafa í deiliskipulagi að óheimilt er að hafa upplýsanleg skilti sem snúa að íbúðarhverfinu og slökkt sé á lýsingu í húsunum eftir 22:00 á kvöldin.

Umsögn 6.5
Sjá umsögn 4.5.

6.6
Á framkvæmdatíma þarf að vera þvottastöð fyrir efnisflutninga bifreiðar, það er ekki í boði að íbúar Kópavogs borgi fyrir sóðaskap verktakans með auknum þrifum á Dalvegi.

Umsögn 6.6
Sjá umsögn 4.6.

Skjal sótt af '0000000000' dags: 15.11.2026

6.7
Umferðarmál – vegtengingar. Á kynningarfundinum voru notaðar mælingar frá 2019 í stað þess að nota nýjustu mælingar. Árið 2023 var umferð á Dalveginum mæld hvern einasta dag ársins, fram kom á fundinum að ekki er mark takandi á nýjustu mælingum frá 2023. Er þetta merki um óvönduð vinnubrögð við mælingarnar á umferðinni eins og ítrekað hefur verið bent á. Við viljum réttar mælingar sem hægt er að bera saman og byggja á, enn eru ekki komnar niðurstöður í umferðarlíkanið sem er ábyggilegt.

Umsögn 6.7
Sjá umsögn 4.7.

6.8
Klára brú milli lóða Dalvegur 30D og Teits Jónassonar. Setja í forgang vegtengingu milli Reykjanesbrautar og Dalvegar. Lækka leyfðan hámarkshraða. Klára tengiveg meðfram Reykjanesbrautar með lokatengingu við Kraftvélar, þessi vegur myndi létta á Dalveginum, þessi tenging er búin að vera í skipulagi í yfir 20 ár.

Umsögn 6.8
Sjá umsögn 4.8.

7. Sigurður Leópoldsson og Hafdís Hrönn Ottósdóttir
Lækjarhjalli 16

7.1
Það er mikil einföldun að segja að þétting byggðar ein og sér leiði af sér vistvænni samgöngur eða samfélag, það þarf mun meira að koma til. Það er ekki að sjá í gögnum eða teikningum framlögðum í Skipulagsgátt neinar aðgerða til styðja við vistvænar samgöngur að eða frá Dalvegi 30-32 né innan þeirra lóða. Innviðir og aðstæður þurfa að vera til staðar til samgöngum þróist í vistvænni átt. Eins og staðan er núna eru engir göngu eða hjólastígar innan lóðar á Dalvegi 32 og tæpast hægt að tal um göngustíg sunnan Dalvegar á þessu svæði. Núna keyrum við frá Lækjarhjalla í verslanir á Dalvegi 32 líður ekki vel að þvælast gangandi á bílastæðum og innan um bíla þar á ferð. Þessu til viðbótar ber að hafa í huga að núverandi göngu-og hjólastígur norðan Dalvegar 32 er þröngur og beinlínis hættulegur þar sem strætó stoppistöð er á miðjum stígnum, þar ægir öllu saman, fólk með börn að bíða, gangandi fólk og hjól á hraðferð. Einnig er töluverð slysahætta fyrir hjólandi og gangand við gatnamót Hlíðarhjalla Dalvegar þar sem þarf að stoppa og kíkja fyrir blindhorn ef á að vera öruggur. Það er ekki nóg að taka inni í myndina aukna ætlaða hjólanotkun, það er nauðsynlegt að taka inni í myndina öra þróunar á hjólum, þ.e.a.s hraðskreið rafmagnshjól, breið vöruhjól, löng fjölskylduhjól eða með breiðum barna aftanívögnum o.s.f.v. Það kallar á breiðari sérstaka hjólastíga og aðskildar hjólastefnur.

Umsögn 7.1
Tekið er undir mikilvægi þess að góð aðkoma og umferð hjólandi- og gangandi vegfarenda sé á svæðinu. Gert er ráð fyrir hjólastæðum í samræmi við viðmið aðalskipulags á lóðinni. Á uppfærðum uppdrætti dags. 17. maí 2024 er sýnd leiðbeinandi lega hjóla og göngustíga á Dalvegi 30 og tenging við hjóla og göngustíga á Dalvegi 32.
Unnið er að því að gerður verði hjólastígur meðfram Dalvegi á milli Dalvegar 32 og Nýbýlavegar í náinni framtíð og að sá stígur tengist hjólastígum sem unnið er að í Kópavogsdal og jafnframt að tengja saman stíga meðfram Reykjanesbraut neðan við Skemmu- og Smiðjuhverfið við samfelldan stíg að Kópavogstúni.

7.2
Tillaga: Auk göngustíga beggja vegna Dalvegar er eðlilegt að sér aðskilinn hjólastígur með aðskildum hjólastefnum kæmi frá undirgöngum undir Nýbýlaveg í gegnum lóðirnar Dalveg 32 og 30 með viðeigandi hliðartengingum og áfram yfir væntanlega brú vestan Dalvegar 30. Gera þarf ráð fyrir bæði sér hjólastíg og sér göngustíg á brúnni og góðri tengingu við stíg undir brúnni.

Umsögn 7.2
Tekið er undir ofangreinda ábendingu. Á uppfærðum uppdrætti dags. 14. maí 2024 er sýnd leiðbeinandi lega göngu- og hjólaleiðar innan lóða á Dalvegi 32 sem fyrirhugað er að tengist við Dalveg 30 og undirgöng undir Nýbýlaveg.

Skjal sótt af '0000000000' dags: 15.11.2026

7.3
Tillaga: Í bílakjöllurum ætti að gera kröfu um að hluti kjallara væri notaður fyrir reiðhjólstæði, athuga að reiðhjól með aftan í vagni fyrir börn þarf pláss á við ca. hálfan bíl. Gera ætti kröfu um yfirbyggð hjólaskýli með góðum hjólastöndum við byggingar/fyrirtæki fyrir viðskiptavini ekki síður en fyrir stafsfólk.

Umsögn 7.3
Í Aðalskipulagi Kópavogs 2019-2040 eru sett fram viðmið bíla- og hjólastæði. Tillaga að breyttu deiliskipulagi Dalvegar 32 tekur er í samræmi við þau viðmið. Gert er ráð fyrir hjólastæðum á lóð, sjá leiðbeinandi staðsetningu á uppfærðum uppdrætti dags. 14. maí 2024. Jafnframt er gert ráð fyrir hjólastæðum m.a. fyrir starfsfólk og aðstöðu þeim tengdum í kjallara.

7.4
Ljósmengun. Staðan er nú þegar sú að töluverð óþægindi eru frá ljósaskiltum á Dalvegi 30-32, þegar skyggja tekur er t.d. Deloitte er öllum stundum á gluggunum hjá okkur. Auk þess eru oft óskiljanlegar ljósasýningar með sterkum ljósum á norðurhluta nýbyggingar að Dalvegi 30 Það er skiljanlegt að fyrirtæki þurfi að merkja sig og birta í skammdeginu getur verið ágæt en þegar lýst er í augun á manni þá er þetta orðinn ljósamengun. Gera þarf kröfu um að ljósstyrkur ljósaskilta fyrirtækja fari ekki yfir ákveðinn ljósstyrkleika og að skilti séu þannig hönnuð að lýsingin sé á skiltin en ekki frá þeim. Taka á alveg fyrir óhóflegar ljósaskreytingar eins og nú er á Dalvegi 30, þetta er mjög truflandi og tilgangslaus orkusóun.

Umsögn 7.4
Sjá umsögn 4.5.

7.5
Þétting byggðar og breytt starfsemi á Dalvegi 30-32 hefur nú þegar rýrt lífsgæði íbúa í Hjallahverfi og því er kviðavænlegt að sjá byggðar mun fleiri stórar byggingum á því svæði, aðstæður okkar geta ekki nema versnað við aukna starfsemi með tilheyrandi umferð.

Umsögn 7.5
Í Aðalskipulagi Kópavogs 2019-2040 er sett fram það meginmarkmið um byggð í sveitarfélaginu að stuðlað skal að góðri nýtingu lands og landgæða með umhverfis- og verndarsjónarmið að leiðarljósi. Mótun byggðarinnar skal tryggja sjálfbærni og hafkvæma uppbyggingu. En í því felst m.a. að áfram er horft til þéttingar byggðarinnar og þannig er vægi vistvænni samgangna aukið. Áhersla er jafnframt lögð á að blanda byggð með fjölbreytt framboð af húsnæði, þjónustu og útivist ásamt greiðum og öruggum samgöngum. Skipulag skal taka mið af þörfum og óskum íbúa sem og annarra hagsmunaaðila en taki jafnframt mið af hagsmunum heildarinnar.
Þá er einnig í aðalskipulaginu sett fram stefna um að nýta miðlæga legu Kópavogs og tengsl við stofnbrautakerfi höfuðborgarsvæðisins til uppbyggingar svæðiskjarnans í Smáranum í Kópavogi. Það geri bæinn ákjósanlegan fyrir atvinnulíf og þjónustu. Fyrirtæki, stofnanir í verslun- og þjónustu svo og ríkisfyrirtæki með almannaþjónustu sem jafnan leita slíkra svæða eru hvött til að hefja starfsemi Í Kópavogi og stuðla þar með að öruggri og hraðri uppbyggingu í miðju höfuðborgarsvæðisins í samræmi við markmið svæðisskipulags höfuðborgarsvæðisins. Uppbygging slíkra svæða í Kópavogi hefur jákvæð áhrif á bæjarfélagið í heild, stuðlar að góðri landnýtingu og eykur framboð þjónustu fyrir nærsamfélagið. Mikilvægt er að huga vel að tengingum íbúðabyggðar við verslunar- og þjónustusvæði sem og tengingar innan svæðisins fyrir alla fararmáta. Þá er í aðalskipulaginu einnig lögð áhersla á að hugað sé að ásýnd verslunar- og þjónustusvæða frá stofnbrautum. Vanda skuli sérstaklega hönnun húsa/mannvirkja og frágang sem liggja þeim næst. Settir eru fram skilmálar um vandað útlit bygginga við Dalveg 20-32 og gerð krafa um að byggingaráform sem sýna útfærslu deiliskipulags á lóðum og við hönnun mannvirkja, útlit þeirra og ásýnd verði lögð fyrir skipulagsráð til samþykktar samhliða umsókn um byggingarleyfi.
Ekki er tekið undir að aukið framboð verslunar- og þjónustu rýri lífsgæði íbúa í Hjallahverfi. Hvað hljóðvist varðar mun breytt lega bygginga við Dalveg 30 skerma íbúðarbyggðina frá umferðarhávaða frá Reykjanesbraut. Þá munu nýjar tengingar milli Reykjanesbrautar og Dalvegar við Dalveg 20-28 dreifa umferð einkabíla og minnka álag á austari hluta Dalvegar.

Skjal sótt af '0000000000' dags: 15.11.2026

8. Gunnar Hallgrímsson
Trönuhjalli 7

8.1
Hæð bygginga. Hæð bygginga er óheyrileg, 19-21 metri sem samsvarar hæð á átta hæða blokk í Engihjallanum. Fyrsta hæðin byrjar að telja í hæðarpunkti sem nemur við þakið á Dalvegi 32b.

Umsögn 8.1
Sjá umsögn 4.1.

8.2
Útlit og hönnun húsa. Eins og fram kom á íbúafundi þá verði ytra byrði húsanna úr efnum sem hindra endurkast á hljóði upp í byggðina. Gerð verði krafa til verktaka að hönnun húsanna verði í samræmi við væntingar bæjarstjórnar og verði okkur til sóma.

Umsögn 8.2
Sjá umsögn 4.2.

8.3
Hljóðgöng. Íbúar hafa fundið að hávaði hefur aukist í hverfinu. Krefjast skal mótvægisaðgerða í byggingarleyfi til að hindra hljóðtrekt milli húsa a-b og b-c.
Hljóðvist þarf að batna en ekki versna. Það er ekki bara nægilegt að nota líkanareikning þegar reynslan sýnir aukinn hávaða.

Umsögn 8.3
Sjá umsögn 4.3.

8.4
Bílastæði á lóð. Fjöldi bílastæða er ófullnægjandi miðað við þróun á Dalvegi 30 þar sem öll stæði eru nú yfirfull og húsið ekki komið í fulla notkun.

Umsögn 8.4
Sjá umsögn 4.4.

8.5
Ljósmengun. Það þarf að hafa í deiliskipulagi að óheimilt er að hafa upplýsanleg skilti sem snúa að íbúðarhverfinu og slökkt sé á lýsingu í húsunum eftir 22:00 á kvöldin.

Umsögn 8.5
Sjá umsögn 4.5

8.6
Á framkvæmdatíma þarf að vera þvottastöð fyrir efnisflutninga bifreiðar, það er ekki í boði að íbúar Kópavogs borgi fyrir sóðaskap verktakans með auknum þrifum á Dalvegi.

Umsögn 8.6
Sjá umsögn 4.6.

9. Hanna Björk Ragnarsdóttir, Trausti Sigurðsson, Sólrún Traustadóttir og Egill Vignisson
Lækjarhjalli 40

9.1
Varðandi nýtingarhlutfall lóðarinnar [hér er átt við Dalveg 30] þá er það sagt 0,8 m.v. byggingar ofanjarðar og 1,5 með byggingum neðanjarðar. Eins og við skiljum ÍST 50 þá á að nota síðari skilgreininguna. Á áðurnefndum kynningarfundi kom fram að nýtingarhlutfall eigi, skv. aðalskipulagi, að vera 0,5-0,8. Skv. okkar skilningi er nýtingarhlutfallið því komið töluvert umfram það sem aðalskipulagið segir. Að teygja skipulagsreitinn út fyrir lóðina og inn á „almannarými“ t.d. Dalveginn er að okkar mati langt í frá eðlileg leið til að lækka/fegra nýtingarhlutfallið. Ef rétt reynist, þá er Kópavogur fyrsta sveitarfélagið sem við höfum orðið vitni af að beiti slíkri „hundalógík“. Svipaðar athugasemdir eiga við

Skjal sótt af '0000000000' dags: 15.11.2026

um nýtingarhlutfall lóðarinnar nr. 32, taka verður tilliti til heildarbyggingarmagnsins og hætta notkun á „hundalógík“ til að halda nýtingarhlutfallinu sem lægstu.

Umsögn 9.1
Ekki er tekið undir ofangreind sjónarmið um að tillaga að breyttu deiliskipulagi fyrir Dalveg 32 sé í ósamræmi við viðmið um nýtingarhlutfall í aðalskipulagi.
Í Aðalskipulagi Kópavogs 2019-2040, kafla þrjú um atvinnulíf, eru sett fram í töflu 3-1 viðmið um nýtingarhlutfall bygginga ofanjarðar, til viðmiðunar á svæðum með atvinnustarfsemi í Kópavogi. Í töflunni er viðmið um nýtingarhlutfall á Dalvegi 0,8. Sjá nánar mynd 3.

Tafla 3-1. Nýtingarhlutfall bygginga ofanjarðar til viðmiðunar á svæðum með atvinnustarfsemi í Kópavogi, 2012 og breyting 2019.

Svæði	Nýtingarhlutfall viðmið 2012	Nýtingarhlutfall viðmið 2019
Kársnes vesturhluti	0,3-0,8	2,0
Miðbær (Hamraborg)	Yfir 1,0	Yfir 1,0
Nýbýlavegur og Auðbrekka	0,9-1,1	0,8-2,3
Smiðjuhverfi	0,8-1,0	0,8-1,0
Dalvegur	0,5-0,8	0,8
Smáratorg	0,8	0,8
Smáralind	1,0	1,0
Smárar (sunnan Smáralindar)	1,25	0,8-1,3 og yfir
Lindir (Akralind, Askalind, Bæjarlind og Skógarlind)	0,4-0,6	0,6
Glaðheimar	1,25	1,25
Vatnsendahvarf (Urðarhvarf og Víkurhvarf)	0,6-0,9	0,6-0,9

Mynd 3 - Aðalskipulag Kópavogs 2019-2040, tafla 3-1.

9.2
Að okkar mati er hækkun fyrirhugaðrar byggingar, frá tillögunni sem kynnt var á árinu 2020, upp í allt að 6 hæða byggingu á þessari lóð út úr korti; bygging sem stendur hærra yfir sjávarmáli en aðrar byggingar við götuna og sjónrænt tónar við hæstu byggingu bæjarins, Turninn, á Smáratorgi. Þá er þessi hæð byggingarinnar ekki í neinu samræmi við þær byggingar sem þegar hafa risið á lóðinni. Það er hreint með ólíkindum að skuggavarp á íbúðabyggðina sem næst þessari byggingu stendur sé ekki sýnt, og þá ekki bara á jafndægri að vori og um sumarsólstöður, heldur líka á haustjafndægri og um vetrarsólstöður. Í fljótu bragði virðist augljóst að bæjarfélagið gæti hæglega orðið bótaskylt gagnvart þessum íbúðaeigendum.

Umsögn 9.2
Verklag við skuggavarpsgreiningar er almennt á þann hátt að skuggamyndun er skoðuð við sumarsólstöður og haust/vor jafndægur, fyrri part dags, á hádegi og seinnipart dags. Á norðlægum slóðum er almennt ekki sett fram skuggavarp við vetrarsólstöður þar sem sólarstundir eru fáar og sólin lágt á lofti en það var þó gert í þessu tilviki, sjá nánar í fylgiskjölum 29-30. Tekið er undir þau sjónarmið að sýna hefði átt ítarlegra skuggavarp fyrir haust/vor jafndægur. Slík greining var unnin við úrvinnslu athugasemda og sýnir hún að skuggi kastast

Skjal sótt af '0000000000' dags: 15.11.2026

frá fyrirhugaðri nýbyggingu austast á lóðinni yfir suðausturhorn lóðarinnar við Skógarhjalla 10 og suðurhluta lóðarinnar við Trönuhjalla 23 fyrripart dags við haustjafndægur. Sjá fylgiskjal 30. Jafnframt er tekið undir að hæð fyrirhugaðrar nýbyggingar á austasta hluta Dalvegar 32 er nokkuð hærri en aðrar byggingar á lóðinni og á aðliggjandi lóðum. Gert er ráð fyrir að þakkóti fyrirhugaðrar nýbyggingar verði 69,5 þar sem hún er hæst og að heildarhæð verði 23 metrar frá aðkomuhæð austast á lóðinni. Til viðmiðunar er heildarhæð byggingarinnar við Smáratorg 3 (Turninn) 77,9 metrar frá aðkomuhæð og þakkóti 96,10.

9.3

Umferðarforsendur. Að mati okkar eru umferðarforsendur í deiliskipulagstillögunum hæpnar. Forsendurnar sem meginánersla var lögð á á kynningarfundinum voru tvær:

• Gegnumakstur við hús nr. 24 um tvö hringtorg

• Akstur á brú milli húsa nr. 24 og 30

Ekki var hægt að skilja framsögumanninn á kynningarfundinum öðruvísi en að síðar taldi kosturinn væri í raun ekki inni í myndinni þar sem hann hefði ekki svo mikil áhrif. Að kynna þetta sem lausn á umferðarflæði um Dalveg finnst okkur hreinlega ekki raunhæft fyrr en bæjaryfirvöld telja tímabært að setja þetta í framkvæmd. Auk þess kemur ekkert fram um það hvernig bæjaryfirvöld ætla að takast á við þá breytingu á umferðarþunga sem óhjákvæmilega verður ef kjallararýmið sem til stendur byggja á þessum lóðum verður ekki/hættir að vera nýtt sem gagnaver. Það kemur heldur ekkert fram hvernig umferðarþunginn mun aukast og breytast þegar dagvöru-/lágvöruverðsverslun opnar í nýbyggingu þarna. Það er stór munur á umferðarþunga í slíka verslun eða í sérverslanir eins og eru nú þegar komnar á Dalveginn. Að lokum ber að geta þess að ekki er stuðst við nýjustu umferðarmælingar í spánni, heldur um 5 ára gamlar upplýsingar. Er það því mat okkar að forsendur varðandi umferðarþunga á Dalvegi séu vanmetnar í skipulagstillögunum.

Umsögn 9.3

VSÓ Ráðgjöf hefur unnið umferðarspár og afkastgreiningar sbr. fylgiskjöl. Niðurstaða þeirra greininga sýnir að framtíðarumferð til og frá Dalvegi 32 hefur ekki teljandi áhrif á afkastagetu Dalvegar og að umferðaraukning verður mest austan við gatnamót Hlíðarhjalla þar sem þjónustustig er mjög gott fyrir

Niðurstaða þeirrar greiningar sýnir að ný tengibraut á milli Reykjanesbrautar og Dalvegar hefur marktæk áhrif á umferðarmagn á Dalvegi en að þó svo að einhver umferð verði um tengingu um brú á milli húsa 24 og 30 þá hafi það mannvirki mun minni áhrif á umferð á Dalvegi.

VSÓ ráðgjöf hefur við sínar greiningar notast við nýjustu talningar hverju sinni auk þess að notast við sömu spálíkön og hafa verið notuð í skipulagsvinnu sveitarfélaga á höfuðborgarsvæðinu. Allar þær talningar hafa verið marktækar og hafa gefið sambærilegar niðurstöður.

9.4

Hljóð-/hávaðamengun

Hljóð- og hávaðamengun er nú þegar frá Dalvegi og við gerð nýrrar hljóðmanar norðan Dalvegar hefur hún aukist, ef eitthvað er. Er t.d. með öllu óskiljanlegt af hverju jarðvegs hljóðmönin er tekin í sundur og töluvert lægri girðing/grindverk sett í „gatið“ sunnan við leiksvæðið við enda Lækjarhjalla. Við gerð hávaðamats á byggðina í Hjallahverfi virðist okkur sem horft sé fram hjá afleiddri starfsemi í því atvinnuhúsnæði sem nú þegar er risið og til stendur að reisa. Í dag búa íbúar við að sorphirðubílar koma að húsunum, jafnvel um miðjar nætur (um kl. 04:00), til að fjarlægja sorpgáma. Slíku fylgir oft mikill hávaði, jafnvel svo að fólk vaknar upp og næturhvíldin þá nóttina er fokin út í veður og vind. Með komu dagvöru- og/eða lágvöruverðsverslunar á svæðið mun umferð flutningabifreiða af öllum stærðum og gerðum aukast til mikilla muna með tilheyrandi hávaða og annarri mengun.

Umsögn 9.4

Útreikningar á útbreiðslu umferðarhávaða með viðurkenndum aðferðum sýna að hljóðvist verður betri eftir uppbyggingu reitsins en hún er í dag.

9.5

Umhverfissálfræðilegir þættir

Sem fyrr fer lítið fyrir umhverfissálfræðilegum þáttum í deiliskipulagstillögunum og kynningarefninu með þeim. Mætti helst ætla að þeir sem að skipulagsmálum koma séu forskrúfaðir í skipulagsreglugerð, sínu

Skjal sótt af '0000000000' dags: 15.11.2026

huglæga mati um fagurfræði og haldi að lífshamingjan felist í verði fasteigna í háhýsum, þar sem þeir hamra sífellt á sjálfbærri þróun borgarumhverfis með þéttingu byggðar og þannig betri nýtingu innviða og þjónustu. Þegar þeir eru inntir eftir fleiri umhverfissálfræðilegum þáttum en er að finna í skipulagsreglugerð og þeirra eigin huglæga mati, þá vísa þeir í verð íbúða eftir staðsetningu í háhýsum! Ýmsir fræðimenn, t.d. dr. Páll Jakob Líndal og Jan Gehl, hafa lýst nauðsyn þess að taka tillit til margskonar umhverfissálfræðilegra þátta við skipulagsvinnu til að skapa mannvænna þéttbýli og til að koma í veg fyrir mistök sem gætu m.a. leitt til ósjálfbærrar þróunar þess. Hafa þeir báðir m.a. skrifað mikið um lífgæði og útlit bygginga og hvernig lífsgæði skerðast eftir því sem hús eru hærri. Við skipulagningu verslunar- og þjónustusvæðis fast við útivistarperlu og rótgróna íbúðabyggð ætti ekki annað að koma til greina en gefa þessum þáttum mikið vægi að ekki sé nú talað um á tímum þar sem sífellt fleiri einstaklingar glíma við ýmsar andlegar áskoranir. Telja má ljóst að sálfræðileg endurheimt gæti orðið fyrir bí hjá þeim íbúum sem búa næst þessu svæði og torveldara verður að sækja slíkt í Kópavogsdalinn.

Umsögn 9.5
Tekið er undir ofangreind sjónarmið um mikilvægi þess að skapa mannvænt þéttbýli og styðja við sjálfbæra þróun. Það er mat skipulagsdeildar að tillaga að breyttu deiliskipulagi Dalvegar 32 rýri ekki þau umhverfisgæði sem fyrir eru á svæðinu. Verslunar- og þjónustubyggð á Dalvegi myndar skjól fyrir íbúðabyggð norðan og vestan Dalvegar og útivistarsvæðið í Kópavogsdal fyrir hljóð- og loftmengun frá Reykjanesbraut. Svæðið er vel tengt við hjóla- og gönguleiðir ásamt því að sett eru takmörk á bílastæðafjölda á lóðum sem hvetur notendur til annarra ferðamáta en með einkabíl. Í útfærslu deiliskipulags og sérstaklega hönnun lóða skal huga sérstaklega að góðum gönguleiðum og aðkomu hjólreiðafólks innan lóða og á milli bygginga á lóðum. Huga þarf að dvalarsvæðum á lóðum og gróðursetningu. Slík útfærsla skal skv. skipulagsskilmálum lögð fram í skipulagsráði til samþykktar samhliða umsókn um byggingarleyfi.

9.6
Kvaðir/mótvægisaðgerðir varðandi fyrirhugaðar byggingar og framkvæmdir sem bréfritarar telja bráðvanta í deiliskipulagstillögurnar til að lágmarka áhrif á íbúðabyggð og útivistarsvæðið í Kópavogsdal. Að fenginni reynslu er það skoðun bréfritara að ýmsar kvaðir varðandi framkvæmdir og byggingar sem reisa á skv. deiliskipulagstillögunum skorti. Þær helstu sem gætu hugsanlega myndað meiri sátt meðal íbúa á svæðinu og allra þeirra sem nýta Kópavogsdalinn til útivistar eru m.a. eftirfarandi:
• Nýtingarhlutfall lóðanna verði eins og aðalskipulag kveður á um, helst minna, sbr. liður 1, og byggingar raunverulega í takti við það sem þegar hefur verið reist við Dalveginn.

Umsögn 9.6
Sjá umsögn 9.1.

9.7
Settar verði skýrar kvaðir um að framkvæmdaaðilar virði t.d. reglugerð um hávaða nr. 724/2008 þannig að íbúar njóti næðis og friðar í ásættanlegan tíma utan vinnutíma á virkum dögum, um helgar og á frídögum.

Umsögn 9.7
Í viðauka við ofangreindra reglugerð um hávaða nr. 724/2008 eru sett fram mörk fyrir hávaða vegna framkvæmda og framkvæmdatíma. Það er hlutverk byggingarfulltrúa að fylgja eftir þeim reglum sem og að reglum bæjarins um að framkvæmdatíma sé fylgt eftir.
Sú uppbygging sem kynnt er í þessum deiliskipulagsáætlunum mun eiga sér stað á nokkurra ára bili og því munu áhrif á framkvæmdatíma dreifast sem því nemur. Gera má ráð fyrir að við töku húsagrunna og bílakjallara verði hávaði og ónæði vegna sprenginga. Einnig verður aukið tímabundið álag á gatnakerfinu vegna flutninga efnis á svæðinu auk efnisflutninga úr húsagrunnum vegna niðurrifs atvinnuhúsnæðis.
Reiknað er með að frá því að aðaluppdrættir sem lagðir eru inn til byggingarfulltrúa eru samþykktir líði ekki meira en tvö til þrjú ár þar til framkvæmdum ljúki.

Skjal sótt af '0000000000' dags: 15.11.2026

9.8
Settar verði kvaðir um að efnisflutningar um Dalveginn beri ekki jarðveg út á götuna þannig að drulla og ryk dreifist um allt (loftmengun) – þ.e. að e.k. þvottur fari fram á dekkjabúnaði/undirvagni efnisflutningabíla og kröfur um að verktakar sópi og skúri götuna reglulega og eftir þörfum á framkvæmdatímanum.

Umsögn 9.8
Áður en byggingarleyfi er gefið út skal framkvæmdaaðili skila inn til byggingarfulltrúa til samþykktar afstöðumynd af vinnusvæði, þar sem m.a. er gerð grein fyrir staðsetningu vinnubúða og annarrar aðstöðu á framkvæmdasvæðinu. Í byggingarframkvæmdum af þeirri stærðargráðu sem hér um ræðir er einnig gerð krafa um að á framkvæmdasvæðinu sé komið upp þvottasvæði fyrir bifreiðar sem nýttar eru til jarðvegsflutninga.

9.10
Settar verði kvaðir sem banna ljós á auglýsingaskiltum og ljósaskilti á þeim byggingum sem þarna rísa eða a.m.k. að ekki sé kveikt á slíkum ljósum frá kl. 18-10 dag hvern til að koma í veg fyrir óþægindi af lýsingunni í íbúðabyggðinni sem næst stendur því svæði sem skipulagstillögurnar ná til – m.ö.o. að íbúar borði ekki kvöldmatinn undir flóðlýsingu auglýsingaskilta í íbúðum sínum og að ekki sé eins og bjart sé af degi inni í íbúðunum um miðjar nætur. Þá hefur slík ljósmengun ákaflega neikvæð áhrif á upplifun á útivistarsvæðinu í Kópavogsdal. Stöðva verður ljósmengunina og orkusóunina hjá fyrirtækjunum sem eru með rekstur í þessum húsum þannig að í lok vinnudags séu ljósin slökkt, svo þau angri hvorki íbúa eða þá sem njóta útiveru í Kópavogsdalnum.

Umsögn 9.10
Sjá umsögn 4.5.

9.11
Gerðar verði endurbætur á nýju hljóðmönum'norðan Dalvegar. Grindverk/girðingar verði hækkaðar, „stoppað verði í göt“ á hljóðmöninni og gróðursettur verði sígrænn gróður ofan á jarðvegshluta hennar.

Umsögn 9.11
Ábendingu um endurbætur á nýrri hljóðmön er vísað til deildarstjóra gatnadeildar á umhverfissviði til úrvinnslu. Skoða þarf á síðari stigum nánari útfærslu m.t.t. gróðurs.

9.12
Niðurstaða okkar: Það veldur okkur verulegum vonbrigðum að reynt er með „hundalógík“ að knýja fram mun meira byggingamagn m.v. okkar skilning á ÍST 50, en aðalskipulag gerir ráð fyrir. Einnig veldur það vonbrigðum að yfirlýsingar um að byggingar verði í samræmi við það sem gerist á öðrum lóðum á Dalveginum standast ekki skoðun. Kvaðir og mótvægisaðgerðir vegna fyrirhugaðra bygginga og framkvæmda eru því miður í skötulíki og frekar settar fram með hagsmuni lóðahafa við Dalveginn að leiðarljósi á kostnað hagsmuna íbúa í rótgróinni íbúðabyggð og alls þess fjölda fólks sem sækir í útivist í Kópavogsdalnum. Eins og það er ánægjulegt að haldinn var kynningarfundur, þá er það dapurlegt að einungis um 2/3 hlutar hans eru aðgengilegir á vef bæjarins. Þeir sem ekki höfðu tök á að koma á fundinn missa því af mjög mikilvægum hluta hans; fyrirspurnum fundarmanna til skipulagsyfirvalda og þeim svörum sem þar voru gefin. Skipulagsstjóri bæjarins sagði á kynningarfundinum að væntanleg hús á lóðinni nr. 32 væru „táknræn“. Geta bréfritarar sannarlega tekið undir það. Ef af verður verða þau táknræn fyrir öll þau skipulagsslys sem gerð hafa verið eftir að sveitarfélög hættu að gera heildræn deiliskipulög innan sinna marka og fóru að framselja skipulagsgerðina til einstakra lóðahafa; verktaka jafnt sem fasteignafélaga, sem hafa lítið sem ekkert annað að leiðarljósi en að ná sem allra mestri arðsemi. Áhersla sem ekki á upp á pallborðið hjá hinum almenna bæjarbúa. Þegar svona háttar til ættu kjörnir fulltrúar og starfsmenn sveitarfélaganna að standa í lappirnar, en þeir velja að kynna og verja arðsemiskröfur framkvæmdaaðilanna gagnvart bæjarbúum og gera sveitarfélagið jafnvel bótaskylt gagnvart þeim – en þetta láta þeir sig hafa og er þeim vorkunn. Að lokum: Það er full ástæða til að minna bæjarfulltrúa á að þeir eru starfsmenn bæjarbúa, rétt eins og aðrir starfsmenn bæjarfélagsins, og ber að gæta hagsmuna þeirra í hvívetna. Biðjum við bæjarfulltrúa að vanda vel til verka, kynna sér vel það sem

Skjal sótt af '0000000000' dags: 15.11.2026

þeir eru að vinna með og taka ígrundaðar ákvarðanir í þessum málum sem og öllum öðrum. Gleymið ekki eitt andartak að bæjarbúar hafa framselt sitt vald til ykkar – farið vel með það.

Umsögn 9.12
Með tilvísun í umsögn 9.1 er ekki tekið undir ofangreind sjónarmið um ósamræmi við áætlun aðalskipulags Kópavogs um nýtingarhlutfall á lóðum. Í aðalskipulaginu er sett fram stefna um að nýta miðlæga legu Kópavogs og tengsl við stofnbrautakerfi höfuðborgarsvæðisins til uppbyggingar svæðiskjarnans í Smáranum í Kópavogi. Það geri bæinn ákjósanlegan fyrir atvinnulíf og þjónustu. Fyrirtæki, stofnanir í verslun- og þjónustu svo og ríkisfyrirtæki með almannaþjónustu sem jafnan leita slíkra svæða eru hvött til að hefja starfsemi Í kópavogi og stuðla þar með að öruggri og hraðri uppbyggingu í miðju höfuðborgarsvæðisins í samræmi við markmið svæðisskipulags höfuðborgarsvæðisins. Uppbygging slíkra svæða í Kópavogi hefur jákvæð áhrif á bæjarfélagið í heild, stuðlar að góðri landnýtingu og eykur framboð þjónustu fyrir nærsamfélagið. Mikilvægt er að vel að tengingum íbúðabyggðar við verslunar- og þjónustusvæði sem og tengingar innan svæðisins fyrir alla fararmáta. Þá er í aðalskipulaginu einnig lögð áhersla á að hugað sé að ásýnd verslunar- og þjónustusvæða frá stofnbrautum. Vanda skuli sérstaklega hönnun húsa/mannvirkja og frágang sem liggja þeim næst. Settir eru fram skilmálar um vandað útlit bygginga við Dalveg 20-32 og gerð krafa um að byggingaráform sem sýna útfærslu deiliskipulags á lóðum og við hönnun mannvirkja, útlit þeirra og ásýnd verði lögð fyrir skipulagsráð til samþykktar samhliða umsókn um byggingarleyfi.

10. Ólafur Kjartan Halldórsson
Lækjarhjalli 36

10.1
Hæð byggingarinnar hlýtur að þurfa að endurmeta. Það getur ekki verið ásættanlegt að setja niður tuttugu metra háan turn beint á móti, já og í nokkurra metra fjarlægð frá löngu byggðum íbúðarhúsum. Sjálfsögð krafa hlýtur einnig að vera að húsið sé haft eins langt frá húsunum í Trönuhjalla eins og hægt er m.t.t. lóðarinnar.

Umsögn 10.1
Hæð fyrirhugaðrar nýbyggingar á Dalvegi 32 er nokkuð hærri en núverandi bygginga á nærliggjandi lóðum. Hæðir íbúðarhúsa í Skógarhjalla er um 1-2 hæðir og eru þakkótar bygginga í kringum 50-55 m.y.s. Hæð íbúðarhúsa austast í Trönuhjalla er um 3-4 hæðir og þakkótar 60-66 m.y.s. Hæð núverandi bygginga á Dalvegi 32 er 8,5 m frá aðkomuhæð en nokkur landhalli er á lóðinni. Hæðir bygginga á Dalvegi 30 er 3-5 hæðir og er heildarhæð núverandi byggingar á lóðinni 21,2 metrar þar sem hún er hæst vestast á lóðinni. Þakkóti er í rúmlega 57 m.y.s. Gert er ráð fyrir að fyrirhuguð nýbygging austast á Dalvegi 32 verði 2-6 hæðir og hækki frá vestri til austurs. Heildarhæð byggingarinnar verði 23 m austast á lóðinni og 8,8 m vestast. Þakkótar byggingarinnar verði frá 55,3-69,5 m.y.s. Deiliskipulagið gerir ráð fyrir að byggingarreitir séu staðsettir þannig að fyrirhuguð nýbygging varpi sem minnstum skugga á lóðir norðan Dalvegar.

10.2
Það þarf að tryggja það í deiliskipulagi að óheimilt sé að hafa upplýsanleg skilti sem snúa að íbúðarhverfinu.

Umsögn 10.2
Sjá umsögn 4.5.

10.3
Það er síðan öllum ljóst sem fara um Dalveginn að hann ber ekki núverandi umferð á álagstímum og þessi bygging gerir ekkert annað en að auka á það álag. Algjörlega sama hvernig reiknimeistarar reikna, þetta gengur ekki upp!

Umsögn 10.3
VSÓ Ráðgjöf hefur unnið umferðarspár og afkastgreiningar sbr. fylgiskjal nr. 25. Niðurstaða þeirra greininga sýnir að framtíðarumferð til og frá Dalvegi 32 hefur ekki teljandi áhrif á afkastagetu Dalvegar og að umferðaraukning verður mest austan við gatnamót Hlíðarhjalla þar sem þjónustustig er mjög gott fyrir. Niðurstaða þeirra greininga sýnir að framtíðarumferð til og

Skjal sótt af '0000000000' dags: 15.11.2026

frá Dalvegi 32 eykur umferð um Hlíðarhjalla um 100 bíla á sólarhring en á hinn bóginn mun fyrirhuguð ný tengibraut á milli Reykjanesbrautar og Dalvegar minnka þá aftur um sambærilegan fjölda. Umferð um Hlíðarhjalla mun því ekki aukast samkvæmt þessum greiningum.
Umferðarlíkön byggja á sömu tækni og leiðsögutæki og gera íslensk umferðarlíkön meðal annars ráð fyrir því að ökumenn þekki vel til allra vegar og ástands á þeim og velji því frekar fljótlegustu leiðina en þá leið sem er skiltuð.

11. Unnsteinn Oddsson
Fagrihjalli 12

11.1
Umferðarmagn vegna bygginga við Dalveg 30 og 32
Hvaðan er áætlað að umferðarmagn um Hlíðarhjalla aukist vegna þeirra starfsemi sem er áætluð í þessum byggingum, auk annarra sem eru í bígerð á þessu svæði. Það er gömul saga og ný að um leið umferðartappar myndast eins við gagnamót Nýbýlavegar og Dalvegar (ein af hættulegustu gagnamótum á landinu) leitar umferð í hliðargötur eins og Hlíðarhjallann. Hlíðarhjallinn klífur skólahverfið og er mikil umferð gangandi og hjólandi yfir þessa götu. Að sama skapi eykst hávaða-og svifryksmengun við aukna umferð en fjarlægð efri húsa við Fagrahjallann eru um 10 metrar og er spurning hvenær ekki verður hægt að hafa opin glugga. Í nýrri bifreiðum er leiðsagnarbúnaður sem leiðbeinir bílstjóra um skilvirkustu leið milli A og B og koma þá oft leiðbeiningar um að leiðir sem liggja um íbúðargötur eða minni tengi vegi. Taka umferðarlíkön tillit til þessara nýju tækni? Hafa farið fram umferðarmælingar á Hlíðarhjallanum?

Umsögn 11.1
VSÓ Ráðgjöf hefur unnið umferðarspár og afkastgreiningar sbr. fylgiskjal nr. 25. Niðurstaða þeirra greininga sýnir að framtíðarumferð til og frá Dalvegi 30 og 32 hefur ekki teljandi áhrif á afkastagetu Dalvegar og að umferðaraukning verður mest austan við gatnamót Hlíðarhjalla þar sem þjónustustig er mjög gott fyrir.
Niðurstaða þeirra greininga sýnir að framtíðarumferð til og frá Dalvegi 30 og 32 eykur umferð um Hlíðarhjalla um 100 bíla á sólarhring en á hinn bóginn mun fyrirhuguð ný tengibraut á milli Reykjanesbrautar og Dalvegar minnka þá aftur um sambærilegan fjölda. Umferð um Hlíðarhjalla mun því ekki aukast samkvæmt þessum greiningum.
Umferðarlíkön byggja á sömu tækni og leiðsögutæki og gera íslensk umferðarlíkön meðal annars ráð fyrir því að ökumenn þekki vel til allra vegar og ástands á þeim og velji því frekar fljótlegustu leiðina en þá leið sem er skiltuð.

11.2
Hæð bygginga. Hæð bygginga er óheyrileg, 19-21 metri sem samsvarar hæð á átta hæða blokk í Engihjallanum. Fyrsta hæðin byrjar að telja í hæðarpunkti sem nemur við þakið á Dalvegi 32b.

Umsögn 11.2
Sjá umsögn 4.1.

11.3
Útlit og hönnun húsa. Eins og fram kom á íbúðafundi þá verði ytra byrði húsanna úr efnum sem hindra endurkast á hljóði upp í byggðina. Gerð verði krafa til verktaka að hönnun húsanna verði í samræmi við væntingar bæjarstjórnar og verði okkur til sóma.

Umsögn 11.3
Sjá umsögn 4.2.

11.4
Hljóðgöng. Íbúar hafa fundið að hávaði hefur aukist í hverfinu. Krefjast skal mótvægisaðgerða í byggingaleyfi til að hindra hljóðtrekt milli húsa a-b og b-c. Hljóðvist þarf að batna en ekki versna. Það er ekki bara nægilegt að nota líkanareikning þegar reynslan sýnir aukinn hávaða.

Umsögn 11.4
Sjá umsögn 4.3.

11.5

Skjal sótt af '0000000000' dags: 15.11.2026

Fjöldi bílastæða er ófullnægjandi miðað við þróun á Dalvegi 30 þar sem öll stæði eru nú yfirfull og húsið ekki komið í fulla notkun.

Umsögn 11.5
Sjá umsögn 4.4.

11.6
Ljósmengun. Það þarf að hafa í deiliskipulagi að óheimilt er að hafa upplýsanleg skilti sem snúa að íbúðarhverfinu og slökkt sé á lýsingu í húsunum eftir 22:00 á kvöldin.

Umsögn 11.6
Sjá umsögn 4.5.

11.7
Á framkvæmdartíma þarf að vera þvottastöð fyrir efnisflutninga bifreiðar, það er ekki í boði að íbúar Kópavogs borgi fyrir sóðaskap verktakans með auknum þrifum á Dalvegi.

Umsögn 11.7
Sjá umsögn 4.6.

12. Þórdís Þórisdóttir og Guðmundur Karl Halldórsson
Skógarhjalli 3

12.1
Hæð bygginga. Hæð bygginga er óheyrileg, 19-21 metri sem samsvarar hæð á átta hæða blokk í Engihjallanum. Fyrsta hæðin byrjar að telja í hæðarpunkti sem nemur við þakið á Dalvegi 32b.

Umsögn 12.1
Sjá umsögn 4.1.

12.2
Útlit og hönnun húsa. Eins og fram kom á íbúafundi þá verði ytra byrði húsanna úr efnum sem hindra endurkast á hljóði upp í byggðina. Gerð verði krafa til verktaka að hönnun húsanna verði í samræmi við væntingar bæjarstjórnar og verði okkur til sóma.

Umsögn 12.2
Sjá umsögn 4.2.

12.3
Hljóðgöng. Íbúar hafa fundið að hávaði hefur aukist í hverfinu. Krefjast skal mótvægisaðgerða í byggingarleyfi til að hindra hljóðtrekt milli húsa a-b og b-c.
Hljóðvist þarf að batna en ekki versna. Það er ekki bara nægilegt að nota líkanareikning þegar reynslan sýnir aukinn hávaða.

Umsögn 12.3
Sjá umsögn 4.3.

12.4
Bílastæði á lóð. Fjöldi bílastæða er ófullnægjandi miðað við þróun á Dalvegi 30 þar sem öll stæði eru nú yfirfull og húsið ekki komið í fulla notkun.

Umsögn 12.4
Sjá umsögn 4.4.

12.5
Ljósmengun. Það þarf að hafa í deiliskipulagi að óheimilt er að hafa upplýsanleg skilti sem snúa að íbúðarhverfinu og slökkt sé á lýsingu í húsunum eftir 22:00 á kvöldin.

Umsögn 12.5
Sjá umsögn 4.5.

Skjal sótt af '0000000000' dags: 15.11.2026

12.6
Á framkvæmdatíma þarf að vera þvottastöð fyrir efnisflutninga bifreiðar, það er ekki í boði að íbúar Kópavogs borgi fyrir sóðaskap verktakans með auknum þrifum á Dalvegi.

Umsögn 12.6
Sjá umsögn 4.6.

12.7
Umferðarmál – vegtengingar. Á kynningarfundinum voru notaðar mælingar frá 2019 í stað þess að nota nýjustu mælingar. Árið 2023 var umferð á Dalveginum mæld hvern einasta dag ársins, fram kom á fundinum að ekki er mark takandi á nýjustu mælingum frá 2023. Er þetta merki um óvönduð vinnubrögð við mælingarnar á umferðinni eins og ítrekað hefur verið bent á. Við viljum réttar mælingar sem hægt er að bera saman og byggja á, enn eru ekki komnar niðurstöður í umferðarlíkanið sem er ábyggilegt.

Umsögn 12.7
Sjá umsögn 4.7.

12.8
Klára brú milli lóða Dalvegur 30D og Teits Jónassonar. Setja í forgang vegtengingu milli Reykjanesbrautar og Dalvegar. Lækka leyfðan hámarkshraða. Klára tengiveg meðfram Reykjanesbrautar með lokatengingu við Kraftvélar, þessi vegur myndi létta á Dalveginum, þessi tenging er búin að vera í skipulagi í yfir 20 ár.

Umsögn 12.8
Sjá umsögn 4.8.

13. Sigurður Örn Sigurðsson
Skógarhjalli 6

13.1
Hæð bygginga. Hæð bygginga er óheyrileg, 19-21 metri sem samsvarar hæð á átta hæða blokk í Engihjallanum. Fyrsta hæðin byrjar að telja í hæðarpunkti sem nemur við þakið á Dalvegi 32b.

Umsögn 13.1
Sjá umsögn 4.1.

13.2
Útlit og hönnun húsa. Eins og fram kom á íbúafundi þá verði ytra byrði húsanna úr efnum sem hindra endurkast á hljóði upp í byggðina. Gerð verði krafa til verktaka að hönnun húsanna verði í samræmi við væntingar bæjarstjórnar og verði okkur til sóma.

Umsögn 13.2
Sjá umsögn 4.2.

13.3
Hljóðgöng. Íbúar hafa fundið að hávaði hefur aukist í hverfinu. Krefjast skal mótvægisaðgerða í byggingarleyfi til að hindra hljóðtrekt milli húsa a-b og b-c.
Hljóðvist þarf að batna en ekki versna. Það er ekki bara nægilegt að nota líkanareikning þegar reynslan sýnir aukinn hávaða.

Umsögn 13.3
Sjá umsögn 4.3.

13.4
Bílastæði á lóð. Fjöldi bílastæða er ófullnægjandi miðað við þróun á Dalvegi 30 þar sem öll stæði eru nú yfirfull og húsið ekki komið í fulla notkun.

Umsögn 13.4
Sjá umsögn 4.4.

Skjal sótt af '0000000000' dags: 15.11.2026

13.5
Ljósmengun. Það þarf að hafa í deiliskipulagi að óheimilt er að hafa upplýsanleg skilti sem snúa að íbúðarhverfinu og slökkt sé á lýsingu í húsunum eftir 22:00 á kvöldin.

Umsögn 13.5
Sjá umsögn 4.5.

13.6
Á framkvæmdatíma þarf að vera þvottastöð fyrir efnisflutninga bifreiðar, það er ekki í boði að íbúar Kópavogs borgi fyrir sóðaskap verktakans með auknum þrifum á Dalvegi.

Umsögn 13.6
Sjá umsögn 4.6.

13.7
Umferðarmál – vegtengingar. Á kynningarfundinum voru notaðar mælingar frá 2019 í stað þess að nota nýjustu mælingar. Árið 2023 var umferð á Dalveginum mæld hvern einasta dag ársins, fram kom á fundinum að ekki er mark takandi á nýjustu mælingum frá 2023. Er þetta merki um óvönduð vinnubrögð við mælingarnar á umferðinni eins og ítrekað hefur verið bent á. Við viljum réttar mælingar sem hægt er að bera saman og byggja á, enn eru ekki komnar niðurstöður í umferðarlíkanið sem er ábyggilegt.

Umsögn 13.7
Sjá umsögn 4.7.

13.8
Klára brú milli lóða Dalvegur 30D og Teits Jónassonar. Setja í forgang vegtengingu milli Reykjanesbrautar og Dalvegar. Lækka leyfðan hámarkshraða. Klára tengiveg meðfram Reykjanesbrautar með lokatengingu við Kraftvélar, þessi vegur myndi létta á Dalveginum, þessi tenging er búin að vera í skipulagi í yfir 20 ár.

Umsögn 13.8
Sjáumsögn 4.8.

14. Rúnar Þór Stefánsson
Trönuhjalli 6

14.1
Hæð bygginga. Hæð bygginga er óheyrileg, 19-21 metri sem samsvarar hæð á átta hæða blokk í Engihjallanum. Fyrsta hæðin byrjar að telja í hæðarpunkti sem nemur við þakið á Dalvegi 32b.

Umsögn 14.1
Sjá umsögn 4.1.

14.2
Útlit og hönnun húsa. Eins og fram kom á íbúafundi þá verði ytra byrði húsanna úr efnum sem hindra endurkast á hljóði upp í byggðina. Gerð verði krafa til verktaka að hönnun húsanna verði í samræmi við væntingar bæjarstjórnar og verði okkur til sóma.

Umsögn 14.2
Sjá umsögn 4.2.

14.3
Hljóðgöng. Íbúar hafa fundið að hávaði hefur aukist í hverfinu. Krefjast skal mótvægisaðgerða í byggingarleyfi til að hindra hljóðtrekt milli húsa a-b og b-c.
Hljóðvist þarf að batna en ekki versna. Það er ekki bara nægilegt að nota líkanareikning þegar reynslan sýnir aukinn hávaða.

Umsögn 14.3
Sjá umsögn 4.3.

Skjal sótt af '0000000000' dags: 15.11.2026

14.4
Bílastæði á lóð. Fjöldi bílastæða er ófullnægjandi miðað við þróun á Dalvegi 30 þar sem öll stæði eru nú yfirfull og húsið ekki komið í fulla notkun.

Umsögn 14.4
Sjá umsögn 4.4.

14.5
Ljósmengun. Það þarf að hafa í deiliskipulagi að óheimilt er að hafa upplýsanleg skilti sem snúa að íbúðarhverfinu og slökkt sé á lýsingu í húsunum eftir 22:00 á kvöldin.

Umsögn 14.5
Sjá umsögn 4.5.

14.6
Á framkvæmdatíma þarf að vera þvottastöð fyrir efnisflutninga bifreiðar, það er ekki í boði að íbúar Kópavogs borgi fyrir sóðaskap verktakans með auknum þrifum á Dalvegi.

Umsögn 14.6
Sjá umsögn 4.6.

14.7
Umferðarmál – vegtengingar. Á kynningarfundinum voru notaðar mælingar frá 2019 í stað þess að nota nýjustu mælingar. Árið 2023 var umferð á Dalveginum mæld hvern einasta dag ársins, fram kom á fundinum að ekki er mark takandi á nýjustu mælingum frá 2023. Er þetta merki um óvönduð vinnubrögð við mælingarnar á umferðinni eins og ítrekað hefur verið bent á. Við viljum réttar mælingar sem hægt er að bera saman og byggja á, enn eru ekki komnar niðurstöður í umferðarlíkanið sem er ábyggilegt.

Umsögn 14.7
Sjá umsögn 4.7.

14.8
Klára brú milli lóða Dalvegur 30D og Teits Jónassonar. Setja í forgang vegtengingu milli Reykjanesbrautar og Dalvegar. Lækka leyfðan hámarkshraða. Klára tengiveg meðfram Reykjanesbrautar með lokatengingu við Kraftvélar, þessi vegur myndi létta á Dalveginum, þessi tenging er búin að vera í skipulagi í yfir 20 ár.

Umsögn 14.8
Sjá umsögn 4.8.

15. Ásdís Björg Káradóttir
Trönuhjalli 6

15.1
Hæð bygginga. Hæð bygginga er óheyrileg, 19-21 metri sem samsvarar hæð á átta hæða blokk í Engihjallanum. Fyrsta hæðin byrjar að telja í hæðarpunkti sem nemur við þakið á Dalvegi 32b.

Umsögn 15.1
Sjá umsögn 4.1.

15.2
Útlit og hönnun húsa. Eins og fram kom á íbúafundi þá verði ytra byrði húsanna úr efnum sem hindra endurkast á hljóði upp í byggðina. Gerð verði krafa til verktaka að hönnun húsanna verði í samræmi við væntingar bæjarstjórnar og verði okkur til sóma.

Umsögn 15.2
Sjá umsögn 4.2.

Skjal sótt af '0000000000' dags: 15.11.2026

15.3
Hljóðgöng. Íbúar hafa fundið að hávaði hefur aukist í hverfinu. Krefjast skal mótvægisaðgerða í byggingarleyfi til að hindra hljóðtrekt milli húsa a-b og b-c.
Hljóðvist þarf að batna en ekki versna. Það er ekki bara nægilegt að nota líkanareikning þegar reynslan sýnir aukinn hávaða.

Umsögn 15.3
Sjá umsögn 4.3.

15.4
Bílastæði á lóð. Fjöldi bílastæða er ófullnægjandi miðað við þróun á Dalvegi 30 þar sem öll stæði eru nú yfirfull og húsið ekki komið í fulla notkun.

Umsögn 15.4
Sjá umsögn 4.4.

15.5
Ljósmengun. Það þarf að hafa í deiliskipulagi að óheimilt er að hafa upplýsanleg skilti sem snúa að íbúðarhverfinu og slökkt sé á lýsingu í húsunum eftir 22:00 á kvöldin.

Umsögn 15.5
Sjá umsögn 4.5.

15.6
Á framkvæmdatíma þarf að vera þvottastöð fyrir efnisflutninga bifreiðar, það er ekki í boði að íbúar Kópavogs borgi fyrir sóðaskap verktakans með auknum þrifum á Dalvegi.

Umsögn 15.6
Sjá umsögn 4.6.

15.7
Umferðarmál – vegtengingar. Á kynningarfundinum voru notaðar mælingar frá 2019 í stað þess að nota nýjustu mælingar. Árið 2023 var umferð á Dalveginum mæld hvern einasta dag ársins, fram kom á fundinum að ekki er mark takandi á nýjustu mælingum frá 2023. Er þetta merki um óvönduð vinnubrögð við mælingarnar á umferðinni eins og ítrekað hefur verið bent á. Við viljum réttar mælingar sem hægt er að bera saman og byggja á, enn eru ekki komnar niðurstöður í umferðarlíkanið sem er ábyggilegt.

Umsögn 15.7
Sjá umsögn 4.7.

15.8
Klára brú milli lóða Dalvegur 30D og Teits Jónassonar. Setja í forgang vegtengingu milli Reykjanesbrautar og Dalvegar. Lækka leyfðan hámarkshraða. Klára tengiveg meðfram Reykjanesbrautar með lokatengingu við Kraftvélar, þessi vegur myndi létt á Dalveginum, þessi tenging er búin að vera í skipulagi í yfir 20 ár.

Umsögn 15.8
Sjá umsögn 4.8.

16. Guðlaugur Jensen Ágústsson
Skógarhjalli 23

16.1
Hæð bygginga. Hæð bygginga er óheyrileg, 19-21 metri sem samsvarar hæð á átta hæða blokk í Engihjallanum. Fyrsta hæðin byrjar að telja í hæðarpunkti sem nemur við þakið á Dalvegi 32b.

Umsögn 16.1
Sjá umsögn 4.1.

Skjal sótt af '0000000000' dags: 15.11.2026

16.2
Útlit og hönnun húsa. Eins og fram kom á íbúðafundi þá verði ytra byrði húsanna úr efnum sem hindra endurkast á hljóði upp í byggðina. Gerð verði krafa til verktaka að hönnun húsanna verði í samræmi við væntingar bæjarstjórnar og verði okkur til sóma.

Umsögn 16.2
Sjá umsögn 4.2.

16.3
Hljóðgöng. Íbúar hafa fundið að hávaði hefur aukist í hverfinu. Krefjast skal mótvægisaðgerða í byggingaleyfi til að hindra hljóðtrekt milli húsa a-b og b-c.
Hljóðvist þarf að batna en ekki versna. Það er ekki bara nægilegt að nota líkanareikning þegar reynslan sýnir aukinn hávaða.

Umsögn 16.3
Sjá umsögn 4.3.

16.4
Bílastæði á lóð. Fjöldi bílastæða er ófullnægjandi miðað við þróun á Dalvegi 30 þar sem öll stæði eru nú yfirfull og húsið ekki komið í fulla notkun.

Umsögn 16.4
Sjá umsögn 4.4.

16.5
Ljósmengun. Það þarf að að hafa í deiliskipulagi að óheimilt er að hafa upplýsanleg skilti sem snúa að íbúðarhverfinu og slökkt sé á lýsingu í húsunum eftir 22:00 á kvöldin.

Umsögn 16.5
Sjá umsögn 4.5.

16.6
Á framkvæmdartíma þarf að vera þvottastöð fyrir efnisflutninga bifreiðar, það er ekki í boði að íbúar Kópavogs borgi fyrir sóðaskap verktakans með auknum þrifum á Dalvegi.

Umsögn 16.6
Sjá umsögn 4.6.

16.7
Umferðarmál – vegtengingar. Á kynningarfundinum voru notaðar mælingar frá 2019 í stað þess að nota nýjustu mælingar. Árið 2023 var umferð á Dalveginum mæld hvern einasta dag ársins, fram kom á fundinum að ekki er mark takandi á nýjustu mælingum frá 2023. Er þetta merki um óvönduð vinnubrögð við mælingarnar á umferðinni eins og ítrekað hefur verið bent á. Við viljum réttar mælingar sem hægt er að bera saman og byggja á, enn eru ekki komnar niðurstöður í umferðarlíkanið sem er ábyggilegt.

Umsögn 16.7
Sjá umsögn 4.7.

16.8
Klára brú milli lóða Dalvegur 30d og Teits Jónassonar. Setja í forgang vegtengingu milli Reykjanesbrautar og Dalvegar. Samræma vinstri beygjur á Dalvegi. Í dag er allur gangur á hvernig þessu er háttað í dag. Eftir að Dalvegur 30 kom í notkun þá var gerð breyting á Dalvegi og heimiluð vinstri beygja frá bílastæðinu sem fylgir húsnæðinu, þessi breyting er algjört glapræði. Í fjölmörg skipti við akstur á Dalvegi þá hafa bílar "svínað" fyrir bifreiðar við það að taka vinstri beygju út á Dalveg. Það kom fram á fundinum að samræða þurfi vinstri beygjur. Samræmingin ætti að vera að vinstri beygja séu alfarið bannaðar.

Umsögn 16.8
VSÓ Ráðgjöf hefur skoðað slysaskráningu á þessum gatnamótum fyrir síðustu 5 ár skráninga (2019-2023). Það hafa ekki verið skráð slys sem tengjast vinstri beygju á þessum gatnamótum

Skjal sótt af '0000000000' dags: 15.11.2026

en komi í ljós að þessi beygja eða gatnamót verða til vandræða hvað þetta varðar verður þetta endurskoðað.

16.9
Gatnamót Dalvegar og Hlíðarhjalla eru stórhættuleg. Þegar ekið er þar um þá er það nánast regla að ekið er á móti rauðu ljósu, hvort sem er þegar ekið er upp eða niður Dalveg. Því þurfa þeir sem eru að taka beygju frá Hlíðarhjalla inn á Dalveg að gæta vel að sér svo ekki verði alvarleg slys. Þær bifreiðar sem haga sé með þessum hætti það er að aka á móti rauðu ljósi eru langflestar atvinnubifreiðar. Því er nauðsynlegt að setja upp öryggismyndavélar sem nema þessi brot til að koma í veg fyrir þennan glæfraakstur og greina hraðakstur sem er stundaður við þessi brot. Lækka leyfðan hámarkshraða. Klára tengiveg meðfram Reykjarnesbraut með lokatengingu við Kraftvélar, þessi vegur myndi létta á Dalveginum, þessi tenging er búin að vera í skipulagi í yfir 20 ár.

Umsögn 16.9
VSÓ ráðgjöf hefur farið í slysagreiningu á gatnamótunum og niðurstað þeirrar greiningar er að ekki hefur orðið slys á gatnamótunum sem rekja má til þess að ekið hafi verið yfir á rauðu ljósi. Engu að síður er það alvarlegt mál ef það gerist ítrekað og mun Kópavogur beita sér fyrir að það verði gert. Einnig eru ljósastýring á þessum ljósum og á gatnamótum við Nýbýlaveg í endurskoðun en hönnun grænbylgju t.d. getur haft áhrif á slíka óæskilega og hættulega hegðun.

17. Ingi Örn Geirsson
Fífuhjalli 23

17.1
Hæð bygginga. Hæð bygginga er óheyrileg, 19-21 metri sem samsvarar hæð á átta hæða blokk í Engihjallanum. Fyrsta hæðin byrjar að telja í hæðarpunkti sem nemur við þakið á Dalvegi 32b.

Umsögn 17.1
Sjá umsögn 4.1.

17.2
Útlit og hönnun húsa. Eins og fram kom á íbúafundi þá verði ytra byrði húsanna úr efnum sem hindra endurkast á hljóði upp í byggðina. Gerð verði krafa til verktaka að hönnun húsanna verði í samræmi við væntingar bæjarstjórnar og verði okkur til sóma.

Umsögn 17.2
Sjá umsögn 4.2.

17.3
Hljóðgöng. Íbúar hafa fundið að hávaði hefur aukist í hverfinu. Krefjast skal mótvægisaðgerða í byggingarleyfi til að hindra hljóðtrekt milli húsa a-b og b-c.
Hljóðvist þarf að batna en ekki versna. Það er ekki bara nægilegt að nota líkanareikning þegar reynslan sýnir aukinn hávaða.

Umsögn 17.3
Sjá umsögn 4.3

17.4
Bílastæði á lóð. Fjöldi bílastæða er ófullnægjandi miðað við þróun á Dalvegi 30 þar sem öll stæði eru nú yfirfull og húsið ekki komið í fulla notkun.

Umsögn 17.4
Sjá umsögn 4.4.

17.5
Ljósmengun. Það þarf að hafa í deiliskipulagi að óheimilt er að hafa upplýsanleg skilti sem snúa að íbúðarhverfinu og slökkt sé á lýsingu í húsunum eftir 22:00 á kvöldin.

Umsögn 17.5
Sjá umsögn 4.5.

Skjal sótt af '000000000' dags: 15.11.2026

17.6
Á framkvæmdatíma þarf að vera þvottastöð fyrir efnisflutninga bifreiðar, það er ekki í boði að íbúar Kópavogs borgi fyrir sóðaskap verktakans með auknum þrifum á Dalvegi.

Umsögn 17.6
Sjá umsögn 4.6.

17.7
Umferðarmál – vegtengingar. Á kynningarfundinum voru notaðar mælingar frá 2019 í stað þess að nota nýjustu mælingar. Árið 2023 var umferð á Dalveginum mæld hvern einasta dag ársins, fram kom á fundinum að ekki er mark takandi á nýjustu mælingum frá 2023. Er þetta merki um óvönduð vinnubrögð við mælingarnar á umferðinni eins og ítrekað hefur verið bent á. Við viljum réttar mælingar sem hægt er að bera saman og byggja á, enn eru ekki komnar niðurstöður í umferðarlíkanið sem er ábyggilegt.

Umsögn 17.7
Sjá umsögn 4.7.

17.8
Klára brú milli lóða Dalvegur 30D og Teits Jónassonar. Setja í forgang vegtengingu milli Reykjanesbrautar og Dalvegar. Lækka leyfðan hámarkshraða. Klára tengiveg meðfram Reykjanesbrautar með lokatengingu við Kraftvélar, þessi vegur myndi létt á Dalveginum, þessi tenging er búin að vera í skipulagi í yfir 20 ár.

Umsögn 17.8
Sjá umsögn 4.8.

18. Ingvar Jósef Sigurðsson
Trönuhjalli 8

18.1
Hæð bygginga er óheyrilegt,19 - 21 metri sem samsvarar hæð á átta hæða blokk í Engihjallanum. Fyrsta hæðin byrjar að telja í hæðarpunkti sem nemur við þakið á Dalvegi 32b.

Umsögn 18.1
Sjá umsögn 4.1.

18.2
Umhverfismat. Er búið að kanna hvaða áhrif veðurfarslega þetta hefur með að leyfa hækkun á húsinu upp 6 hæðir eins og (skjólmyndun, sviptivindar, skuggamyndun og snjómyndun). Með aukni umferð um Dalveginn má gera ráð fyrir að styrkur svifryks í andrúmsloftinu komi til með að aukast á umræddu svæði við ákveðin skilyrði, hefur verið gerðar nýjar mælingar á því og hvernig verður þetta í framtíðinni með öllu þessu auknu byggingarmagni og umferð á þessu svæði. Samkvæmt skýrslu frá Mannvit þá er það mögulegt að sólarhringsgildi fyrir svifryk við íbúahús næst Dalvegi, við Lækjarhjalla og Skógarhjalla fari nokkrum sinnum á ári yfir heilsuverndarmörk er eitthvað sem hægt er að gera til að draga úr því eins og með reglulegu þrifi. (sópun – þvotti - sópun).

Umsögn 18.2
Tillögunni fylgir sólar- og vindgreining dags. 7. nóvember 2022 (fylgiskjal 29)
Eins og bent er á í umhverfisskýrslu (fylgiskjal 28) er talið gagnlegt að mæla loftgæði á umræddu svæði á þeim tímabilum sem líklegast er að styrkur sé mestur þ.e. að vetrarlagi þegar þurrt og kalt er í veðri og vindstyrkur er lítill. Bent er á að Heilbrigðiseftirlit Hafnarfjarðar- og Kópavogssvæðis hefi yfir að ráða færanlegri mælistöð sem mælir loftgæði en mælistöðin hefur verið staðsett í Dalsmára um nokkurt skeið. Meta þarf hvort unnt verði að beita aðgerðum til þess að draga úr loftmengun sýni mælingar að hún sé yfir mörkum.

18.3
Útlit og hönnun húsa. Eins og fram kom á íbúðarfundi þá verði ytra byrði húsanna úr efnum sem hindra endurkast á hljóði upp í byggðina. Gerð verður krafa til verktaka að hönnun húsanna verði í samræmi við væntingar bæjarstjórnar og verði okkur til sóma.

Skjal sótt af '0000000000' dags: 15.11.2026

Umsögn 18.3
Sjá umsögn 4.2.

18.4
Hljóðgöng. Íbúar hafa fundið að hávaði hefur aukist í hverfinu. Krefjast skal mótvægisaðgerða í byggingarleyfi til að hindra hljóðtrekt milli húsa a-b og b-c. Hljóðvist þarf að batna en ekki versna. Það er bara ekki nægilegt að nota líkanareikning þegar reynslan sýnir aukinn hávaða.

Umsögn 18.4
Sjá umsögn 4.3.

18.5
Bílastæði á lóð. Fjöldi bílastæða er ófullnægjandi miðað við þróun á Dalvegi 30 þar sem öll stæði eru nú yfirfull og húsið ekki komið í fulla notkun.

Umsögn 18.5
Sjá umsögn 4.4.

18.6
Ljósmengun. Það þarf að hafa deiliskipulag að óheimilt er að hafa upplýsanleg skilti sem snúa að íbúðarhverfinu og slökkt sé á lýsingu eftir kl 22:00 á kvöldin.

Umsögn 18.6
Sjá umsögn 4.5.

18.7
Á framkvæmdartíma þarf að vera þvottastöð fyrir efnisflutninga bifreiðar, það er ekki í boði að íbúar Kópavogs borgi fyrir sóðaskap verktakans með auknum þrifum á Dalvegi. Ekki leyfa framkvæmdir við sprengingar og öðrum háværum vinnuvélum á laugar - sunnudögum sem eru líklegar til að valda óþægindum fyrir næstu íbúa.

Umsögn 18.7
Sjá umsögn 4.6 og umsögn 9.7.

18.8
Umferðarmál – vegtengingar. Á kynningarfundinum voru notaðar mælingar frá 2019 í stað þess að nota nýjustu mælingar. Árið 2023 var umferð á Dalveginum mæld hvern einasta dag ársins, fram kom á fundinum að ekkert mark takandi á nýjustu mælingum frá 2023. Er þetta merki um óvönduð vinnubrögð við mælingar á umferðinni eins og ítrekað hefur verið bent á. Við viljum réttar mælingar sem hægt er bera saman og byggja á, enn eru ekki komnar niðurstöður í umferðarlíkanið sem er ábyggilegt.

Umsögn 18.8
Sjá umsögn 4.7.

18.9
Klára þarf brú milli lóða Dalvegs 30d og Teits Jónassonar. Setja í forgang vegtengingu milli Reykjanesbrautar og Dalvegar. Lækka leyfðan hámarkshraða. Vinstri beygjur á Dalvegi. Endurskoða þarf vinstri beygju á Dalvegi 30 við vegamótin inn á Dalveginn mikið er um að bílar séu að svína fyrir bifreiðar við það að taka vinstri beygju.

Umsögn 18.9
Sjá umsögn 4.8 og umsögn 16.8.

19. Anna Þórdís Guðmundsdóttir
Hlíðarhjalli 1

19.1
Hæð bygginga. Hæð bygginga er óheyrileg, 19-21 metri sem samsvarar hæð á átta hæða blokk í Engihjallanum. Fyrsta hæðin byrjar að telja í hæðarpunkti sem nemur við þakið á Dalvegi 32b.

Skjal sótt af '0000000000' dags: 15.11.2026

Umsögn 19.1
Sjá umsögn 4.1.

19.2
Útlit og hönnun húsa. Eins og fram kom á íbúafundi þá verði ytra byrði húsanna úr efnum sem hindra endurkast á hljóði upp í byggðina. Gerð verði krafa til verktaka að hönnun húsanna verði í samræmi við væntingar bæjarstjórnar og verði okkur til sóma.

Umsögn 19.2
Sjá umsögn 4.2.

19.3
Hljóðgöng. Íbúar hafa fundið að hávaði hefur aukist í hverfinu. Krefjast skal mótvægisaðgerða í byggingarleyfi til að hindra hljóðtrekt milli húsa a-b og b-c.
Hljóðvist þarf að batna en ekki versna. Það er ekki bara nægilegt að nota líkanareikning þegar reynslan sýnir aukinn hávaða.

Umsögn 19.3
Sjá umsögn 4.3.

19.4
Bílastæði á lóð. Fjöldi bílastæða er ófullnægjandi miðað við þróun á Dalvegi 30 þar sem öll stæði eru nú yfirfull og húsið ekki komið í fulla notkun.

Umsögn 19.4
Sjá umsögn 4.4.

19.5
Ljósmengun. Það þarf að hafa í deiliskipulagi að óheimilt er að hafa upplýsanleg skilti sem snúa að íbúðarhverfinu og slökkt sé á lýsingu í húsunum eftir 22:00 á kvöldin.

Umsögn 19.5
Sjá umsögn 4.5.

19.6
Á framkvæmdatíma þarf að vera þvottastöð fyrir efnisflutninga bifreiðar, það er ekki í boði að íbúar Kópavogs borgi fyrir sóðaskap verktakans með auknum þrifum á Dalvegi.

Umsögn 19.6
Sjá umsögn 4.6.

20. Cecilía Þórðardóttir f.h. Vegagerðarinnar

20.1
Deiliskipulag. Vegagerðin bendir á að skv. Vegalögum nr. 80/2007 er veghelgunarsvæði stofnvega 30 m til hvorrar handar frá miðlínu vega en 15 m frá miðlínu annarra þjóðvega. Framkvæmdir innan veghelgunarsvæða eru háðar leyfi frá Vegagerðinni. Vegagerðin minnir á Vegalög nr. 80/2007 en þar koma m.a. fram ákvæði um veghelgunarsvæði og tengingar við þjóðvegi. Vegagerðin óskar eftir að veghelgunarsvæði sé sýnt á uppdráttum skv. skipulagsreglugerð 90/2013, 5.3.2.5. grein. Vegagerðin mælir með að helstu vegir í umsjá Vegagerðarinnar verði auðkenndir í deiliskipulagi, að lágmarki á skýringarkorti fyrir vegi. Um vegi í umsjá Vegagerðarinnar gilda sérstök lög og reglur og æskilegt að þeir séu auðkenndir vegna áframhaldandi skipulagsvinnu og annarrar vinnu er byggir á aðalskipulagi.

Umsögn 20.1
Á uppfærðum uppdrætti hefur veghelgunarsvæði Reykjanesbrautar verið bætt við . Ofangreindir vegir í umsjá Vegagerðarinnar sem og aðrir vegir eru auðkenndir á uppdrættinum.

Skjal sótt af '0000000000' dags: 15.11.2026

20.2
Umferðaröryggi á þjóðvegum byggist m.a. á fjölda og þéttleika vegamóta/tenginga. Veghönnunarreglur kveða á um lágmarks fjarlægð á milli vegamóta/tenginga. Vegagerðin óskar eftir að mörk deiliskipulags liggi að veghelgunarsvæði.

Umsögn 20.2
Skipulagssvæðið afmarkast af lóðarmörkum Dalvegar 32 sem liggur að veghelgunarsvæði Reykjanesbrautar.

20.3
Vegagerðin gerir ekki athugasemdir við gatnamót inná reit frá Dalvegi. Vegagerðin óskar hins vegar eftir samráði verði frekari breytingar á gatnamótum, sér í lagi þau sem standa næst Nýbýlavegi vegna mögulegra áhrifa á ljósastýrð gatnamót Dalvegs og Nýbýlavegs. Í ljósi þess að deiliskipulagstillögur leiða til aukningar byggingarmagns og þar af leiðandi aukningar umferðar frá því sem áður hefur verið samþykkt þá óskar Vegagerðin eftir því að gatnamót Dalvegar og Nýbýlavegar séu greind með tilliti til afkasta og slysahættu. Hægra framhjáhlaup frá Dalvegi inná Breiðholtsbraut hefur háa slysatíðni og aukning umferðar þar um getur haft neikvæð áhrif á öryggi vegfarenda.

Umsögn 20.3
Kópavogsbær hefur mikinn hug á að gatnamót Dalvegar og Nýbýlavegar verði endurskoðuð og tekur undir sjónarmið Vegagerðarinnar hvað þessu viðkemur. Ennfremur lýsir Kópavogsbær sig reiðubúinn til samstarfs við Vegagerðina í slíku verkefni

20.4
Vegagerðin mælist til þess að tengingar við núverandi og framtíðar göngu- og hjólainnviða kerfi séu skoðuð sérstaklega til að styðja við eitt af fimm markmiðum samgönguáætlunar um umhverfislega sjálfbærar samgöngur.

Umsögn 20.4
Kópavogsbær tekur undir að skoða þarf og koma á fót betri tengingum fyrir hjólandi og gangandi meðfram Dalvegi.
VSÓ gerði í tengslum við deiliskipulagsbreytingar á Dalvegi 30 og Dalvegi 32 athugun á áhrifum uppbyggingarinnar á gangandi og hjólandi. Niðurstaða þeirrar athugunar var að svæðið er ágætlega tengt fyrir gangandi og hjólandi þó stígar séu í mörgum tilfellum meira hannaðir sem útivistarstígar en samgöngustígar. Auka megi áherslu á gangandi og hjólandi á svæðinu öllu almennt ásamt því sem breytingar á inn- og útkeyrslum auka öryggi gangandi og hjólandi. Nýtt hringtorg opnar á þann möguleika að fækka tengingum við Dalveg sem gangandi og hjólandi þurfa að þvera auk þess að róa umferðarhraðann.

20.5
Gæta þarf sérstaklega að núverandi stoppistöð í fyrir almenningsvagna í vesturátt og tryggja aðgengi að og frá biðskýli bæði fyrir þá sem ferðast meðfram Dalvegi og þá sem koma ferðast til og frá Dalvegi 32. Teikningar sýna ekki svo skýrt sé hvort breytingar á göngustíg við stoppistöð séu áætlaðar.

Umsögn 20.5
Ávallt þarf að tryggja að aðgengi að stoppistöðvum fyrir gangandi séu sem best verður á kosið með tilliti til aðstæðna og verður það gert við Dalveg.

20.6
Vegagerðin vekur athygli á 90. grein núgildandi umferðalaga um auglýsingaskilti við veg.

Umsögn 20.6
Í skipulagsskilmálum er tekið fram að afla þurfi leyfis Vegagerðarinnar fyrir auglýsingaskiltum í samræmi við umferðarlög.

20.7
Þegar unnið var að deiliskipulagi Dalvegs 20 til 32 árið 2019 hafði Vegagerðin ekki athugasemdir vegna þeirra gagna sem sett voru fram fyrir tengiveg milli Reykjanesbrautar og Dalvegs.
Núverandi tenging inná Dalveg 20 af Reykjanesbraut er um frárein af mislægum gatnamótum Breiðholtsbrautar og Nýbýlavegs og slysatíðni á þessum kafla er há og því er talið æskilegt að skoða

Skjal sótt af '0000000000' dags: 15.11.2026

sérstaklega áhrif breytinga deiliskipulagsins á þróun umferðar á þessu svæði og hvernig er hægt að auka umferðaröryggi. Samkvæmt skýringarmynd á deiliskipulagsuppdrætti er ætlunin að breyta gatnatengingum þarna og tengja að- og frárein af Reykjanesbraut inn á nýja götu með góðu aðgengi að lóðum við Dalveg 30 og 32. Þetta mun auka umferð um að- og fráreinina sem getur dregið úr umferðaröryggi á Reykjanesbraut. Vegagerðin óskar eftir því að betri grein sé gerð fyrir áhrifum þessara breytinga á umferðaröryggi áður en ákvörðun er tekin um breytta útfærslu við tengingar inn á Reykjanesbraut en Vegagerðin er veghaldari Reykjanesbrautar.

Umsögn 20.7
Umrædd tenging á milli Reykjanesbrautar og Dalvegar hefur samkvæmt greiningu VSÓ sýnt sig vera mikilvæga til að minnka óæskilega gegnumstreymisumferð um íbúagötu og minni vegi. Í dag er tengingin flókin og kemur beint inn og út af meðal annars bensínstöð. Mat VSÓ ráðgjafar er að ágætis rými sé til staðar til að skilgreina frá og aðreinar betur svo fyllsta öryggis verði gætt en jafnframt að tengingin sé mikilvæg fyrir þá framtíðaruppbyggingu sem fyrirhuguð er og til að umferðin ferðist sem mest eftir öruggustu vegum.
Tengingin er til staðar og Kópavogsbær er tilbúin í samstarf með Vegagerðinni og lóðarhöfum á svæðinu hvað það varðar að hanna hana á sem öruggastan hátt.

20.8
Öryggi gangandi og hjólandi vegfarenda ætti að vera í fyrirrúmi og er mælt með því að þetta sé sérstaklega skoðað innan reitsins. Teikningar sýna ekki göngu eða hjólaleiðir innan reits.

Umsögn 20.8
Sjá umsögn 20.4 og 1.5.

4) Niðurstaða umsagnar skipulagsdeildar

Margar umsagnir hér að ofan eiga við um tillögur að breyttu deiliskipulagi fyrir bæði Dalveg 30 og 32 sem kynntar voru samhliða. Með vísan í þær er það mat skipulagsdeildar að tillagan um breytt deiliskipulag á Dalvegi 32 sé í samræmi við skilgreinda landnotkun (VÞ-10) og markmið Aðalskipulags Kópavogs 2019-2040. Tillagan er einnig í samræmi við þau meginmarkmið sem koma fram í svæðisskipulagi Höfuðborgarsvæðisins, Höfuðborgarsvæðið 2040, um framtíðarsýn og stefnu þar sem lögð verði áhersla á umhverfi fyrir fólk, samgöngumiðaða byggðarþróun sem stuðlar að vistvænum samgöngum, þéttingu byggðar og sjálfbærni.

Ekki er talið að breytingin valdi verulegri skerðingu á lífsgæðum íbúa á íbúðarsvæðinu norðan Dalvegar, Skógar-, Lækjar- og Trönuhjalla, vegna hæðar bygginga og skuggavarps. Þó er bent á að fyrirhuguð nýbygging kastar skugga á hluta lóðarinnar nr. 10 við Skógarhjalla og nr. 19-23 við Trönuhjalla fyrripart dags við vor/haust jafndægur. Áhrifin eru ekki talin verulega íþyngjandi þar ekki er um leik- og dvalarsvæði að ræða samkvæmt samþykktum afstöðumyndum, svæðin eru ekki stór og skuggamyndun varir í tiltölulega stuttan tíma.

Í ofangreindum athugasemdum er einnig fjallað talsvert um umferð um Dalveg og áhrif uppbyggingar. Niðurstöður umferðargreininga sem VSÓ Ráðgjöf vann í tengslum við fyrirhugaðar breytingar á Dalvegi 30 og 32 sýna að framtíðarumferð til og frá Dalvegi 32 muni ekki hafa teljandi áhrif á afkastagetu Dalvegar og umferðaraukning verði mest austan við gatnamót Hlíðarhjalla þar sem þjónustustig er gott fyrir.

Varðandi athugasemdir um hljóðvist miðað við áætlaðar umferðartölur er metið samkvæmt viðurkenndum aðferðum að fyrirhugaðar breytingar muni hafa jákvæð áhrif á hljóðvist norðan Dalvegar.

Varðandi athugasemdir um ljósmengun er tekið undir sjónarmið um óþarfa ljósmengun frá fyrirhugaðri og núverandi byggð. Skipulagsdeild leggur til að komið verði til móts við ofangreind sjónarmið með því að gera eftirfarandi breytingu á ákvæði í sérskilmálum lóðar, lið nr. 13, um skilti á lóð og byggingum:

13. SKILTI Á LÓÐ OG BYGGINGUM
Leiðbeinandi staðsetning skilta á lóð er sýnd á uppdrætti. Þar sem þau eru nálægt veghelgun Reykjanesbrautar þurfa þau umsögn Vegagerðar áður en sótt er um byggingarleyfi.

Skjal sótt af '0000000000' dags: 15.11.2026

Þjónustuskilti eru heimiluð á byggingum en þurfa að hljóta afgreiðslu skipulagsráðs þegar byggingaráform eru lögð fram. Þjónustu- og auglýsingaskilti eru ekki heimiluð á þökum bygginga.
Þjónustuskilti eru heimiluð á byggingum og lóð. Auglýsingaskjáir eru óheimilir á byggingum og lóð. Óheimilt er að lýsa skilti með blikkandi lýsingu.
Lýsing skal vera óbein og samfelld og komið fyrir þannig að hún lýsi beint á skilti eða sé innbyggð í skilti og lýsi ekki beint á götu, stíga eða aðliggjandi lóðir. Gegnsæ skilti (e. internally-lit box signs) með innri lýsingu skulu vera dimmanleg og klukkustýrð þannig að tryggt sé að lýsing valdi hvorki ljósmengun nágrönnum til óþæginda né trufli umferð utan lóða. Þinglýsa skal kvöðum á lóðirnar vegna framangreinds skilyrðis fyrir útgáfu byggingarleyfis.

Skipulagsdeild leggur einnig til að bætt verði við eftirfarandi ákvæði um ljósvist í skipulagskilmála:

14. LJÓSVIST
Tryggja skal að ekki berist ljósmengun frá mannvirkjum á lóðinni til ónæðis fyrir aðliggjandi íbúðarbyggð í Lækjar-, Hlíðar- og Trönuhjalla með því t.d. að slökkva lýsingu eða draga fyrir glugga á kvöldin milli kl. 21:00 og 07:00 frá 1. september til 1. maí. Þinglýsa skal yfirlýsingu þess efnis á lóðirnar fyrir útgáfu byggingarleyfis.

Það er mat skipulagsdeildar að tillaga að breyttu deiliskipulagi Dalvegar 32 með þeim breytingum á skilmálum sem lagt er til að gerðar verði til að koma til móts við sjónarmið í innkomnum athugasemdum sé í samræmi við og framfylgi markmiðum og stefnu fyrirliggjandi áætlana, Aðalskipulag Kópavogs 2019-2040 og svæðisskipulag höfuðborgarsvæðisins, Höfuðborgarsvæðið 2040.
Jafnframt er það mat skipulagsdeildar að þær breytingar á hæð og legu byggingarreita og aukningu byggingarmagns sem lagðar eru til í tillögunni hafi ekki veruleg neikvæð umhverfisáhrif á aðliggjandi byggð.

5) Niðurstaða skipulagsráðs 23. maí 2024

Skipulagsráð samþykkir framlagða tillögu með áorðnum breytingum dags. 14. maí 2024 ásamt þeim breytingum á skilmálum sem lagðar eru til í umsögn skipulagsdeildar dags. 17. maí 2024. Vísað til afgreiðslu bæjarráðs og bæjarstjórnar.

Skjal sótt af '0000000000' dags: 15.11.2026

Yfirlit yfir fylgiskjöl

1-20 Athugasemdir og ábendingar á kynningartíma tillögunnar

1. Borghildur Sölvey Sturludóttir, deildarstjóri deiliskipulagsáætlana f.h. skipulagsfulltrúa Reykjavíkur.
2. Helga Rún Guðmundsdóttir f.h. Veitna.
3. Daníel Ingi Eggertsson, Skógarhjalli 10.
4. Edda Sjöfn Guðmundsdóttir, Trönuhjalli 7.
5. Jón Steinar Guðjónsson, Hlíðarhjalli 1.
6. Sigurður H. Steinþórsson, Hlíðarhjalli 63.
7. Sigurður Leópoldsson og Hafdís Hrönn Ottósdóttir, Lækjarhjalli 16.
8. Gunnar Hallgrímsson, Trönuhjalli 7.
9. Hanna Björk Ragnarsdóttir, Trausti Sigurðsson, Sólrún Traustadóttir og Egill Vignisson Lækjarhjalli 40.
10. Ólafur Kjartan Halldórsson, Lækjarhjalli 36.
11. Unnsteinn Oddsson, Fagrihjalli 12.
12. Þórdís Þórisdóttir og Guðmundur Karl Halldórsson, Skógarhjalli 3.
13. Sigurður Örn Sigurðsson, Skógarhjalli 6.
14. Rúnar Þór Stefánsson, Trönuhjalli 6.
15. Ásdís Björg Káradóttir, Trönuhjalli 6.
16. Guðlaugur Jensen Ágústsson, Skógarhjalli 23.
17. Ingi Örn Geirsson, Fífuhjalli 23.
18. Ingvar Jósef Sigurðsson, Trönuhjalli 8.
19. Anna Þórdís Guðmundsdóttir, Hlíðarhjalli 1.
20. Cecilía Þórðardóttir, verkefnastjóri á Höfuðborgarsvæði Vegagerðarinnar f.h. Vegagerðarinnar.

22 Aðalskipulag Kópavogs 2019-2040. Tafla 3-1. Nýtingarhlutfall bygginga ofanjarðar til viðmiðunar á svæðum með atvinnustarfsemi í Kópavogi.
23 Auglýst tillaga að breyttu deiliskipulagi. Deiliskipulagsuppdráttur.
24 Auglýst tillaga að breyttu deiliskipulagi. Skipulagsskilmálar.
25 Umferðargreiningar.
26 Minnisblað um umferð innan lóðar og ytri áhrif.
27 Minnisblað um hljóðvist.
28 Uppfærð umhverfisskýrsla.
29 Sólar og vindgreining.
30 Uppfærð sólar og vindgreining.

Skjal sótt af '0000000000' dags: 15.11.2026